

# 東近江市中心市街地活性化基本計画

東近江市

令和4年4月

令和4年3月24日認定

令和6年3月7日変更

令和7年3月5日変更

令和8年3月9日変更

## 目 次

1	中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[ 1 ]	東近江市の概況	1
[ 2 ]	東近江市の現状に関する統計的なデータの把握・分析	7
[ 3 ]	地域住民のニーズ等の把握・分析	54
[ 4 ]	これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証	64
[ 5 ]	中心市街地活性化の課題	76
[ 6 ]	中心市街地活性化の方針（基本的方向性）	77
2	中心市街地の位置及び区域	78
[ 1 ]	位置	78
[ 2 ]	区域	79
[ 3 ]	中心市街地の要件に適合していることの説明	80
3	中心市街地の活性化の目標	86
[ 1 ]	中心市街地活性化の目標	86
[ 2 ]	計画期間の考え方	86
[ 3 ]	目標指標の設定の考え方	87
[ 4 ]	フォローアップの時期及び方法	103
4	土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	105
[ 1 ]	市街地の整備改善の必要性	105
[ 2 ]	具体的事業の内容	105
5	都市福利施設を整備する事業に関する事項	112
[ 1 ]	都市福利施設を整備の必要性	112
[ 2 ]	具体的事業の内容	112
6	公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	116
[ 1 ]	街なか居住の推進の必要性	116
[ 2 ]	具体的事業の内容	116
7	中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項	123

[ 1 ] 経済活力の向上の必要性 .....	123
[ 2 ] 具体的事業の内容 .....	123
8 4 から 7 までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項 .....	138
[ 1 ] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性 .....	138
[ 2 ] 具体的事業の内容 .....	138
9 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項 .....	144
[ 1 ] 市町村の推進体制の整備等 .....	144
[ 2 ] 中心市街地活性化協議会に関する事項 .....	154
[ 3 ] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等 .....	162
10 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項 .....	164
[ 1 ] 都市機能の集積の促進の考え方 .....	164
[ 2 ] 都市計画手法の活用 .....	165
[ 3 ] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等 .....	168
[ 4 ] 都市機能の集積のための事業等 .....	172
11 その他中心市街地の活性化のために必要な事項 .....	174
[ 1 ] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項 .....	174
[ 2 ] 都市計画等との調和 .....	176
[ 3 ] その他の事項 .....	176
12 認定基準に適合していることの説明 .....	177

○ 基本計画の名称：東近江市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体：滋賀県東近江市

○ 計画期間：令和4年4月から令和9年3月まで（5年間）

## 1 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

### [1] 東近江市の概況

#### (1) 東近江市の位置、地勢と気候

##### ①東近江市の位置

東近江市は、滋賀県の南東部に位置し、東は三重県との県境となっており、西は近江八幡市、南は竜王町、日野町、甲賀市、北は彦根市、愛荘町、多賀町と接している。市域は、東西約33.3キロメートル、南北26.4キロメートルで、総面積は388.37平方キロメートル（琵琶湖を含む。）あり、県内では、高島市、長浜市、甲賀市、大津市に次いで5番目に大きな市域を有している。



写真 上空から撮影した東近江市

地理的には、近畿圏と中京圏の中心部からいずれも100キロメートル内に位置しており、市の中央部を南北に名神高速道路が通過するとともに、国道8号、国道307号が道路網の主要軸を構成している。平成23年、三重県境に国道421号石榑トンネルが開通し、平成25年には、これまでの名神高速道路八日市ICに加え、蒲生スマートICが供用開始するなどのアクセス向上により新たな人的・物的交流が生まれている。加えて令和3年7月、市内で3箇所目となる（仮称）黒丸スマートICの一般道との連結が許可され、（仮称）文化スポーツ学研ゾーンへのアクセス向上や物流の効率化等が期待されている。

また、内陸型の都市として発展してきた本市は、地域基幹交通として近江鉄道が走り、全33駅中、13駅が本市域にあり、その主要駅である近江鉄道八日市駅は本市の中心市街地活性化の核と位置付けている。本市の北西部には、JR東海道本線（琵琶湖線）が通過し、本市に位置するJR能登川駅からJR京都駅まで約40分、JR大阪駅まで約70分であり通勤圏内となっている。

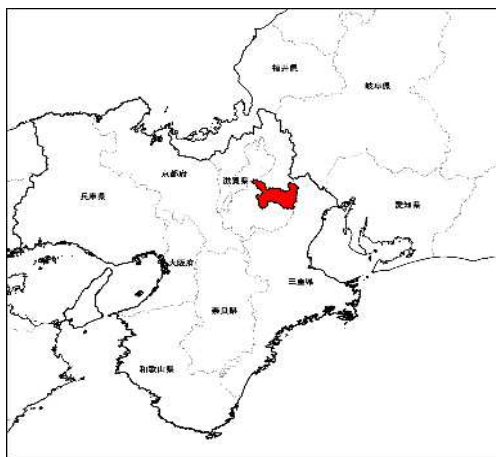


図 東近江市の位置図

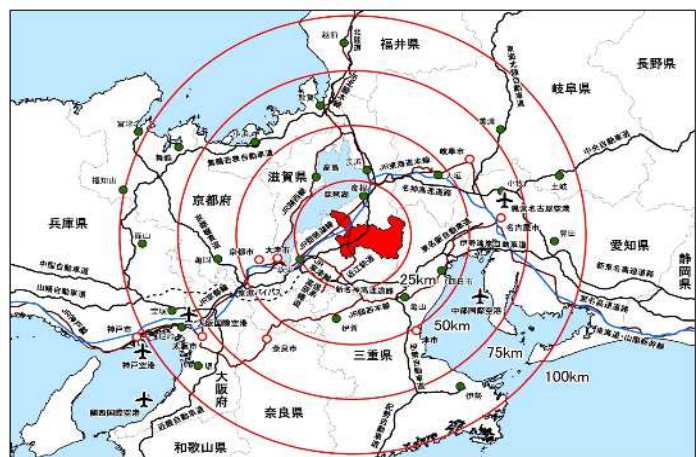


図 東近江市周辺の交通ネットワーク（出典：東近江市作成）

## ②地勢と気候

東近江市は、市町合併で東西に長く東側の鈴鹿山脈から西側の琵琶湖までつながり、多様性のある豊かな自然を有するまちとなった。市域の56パーセントは森林で占められており、平成27年には、鈴鹿山脈の1千メートル級の山々の中から10の名峰を「鈴鹿10座」として選定し、自然環境保全をはじめ、市民の健康増進や観光振興などにつなげる取組を推進している。

また、本市の中央部を一級河川愛知川が流れ、南西部を流れる日野川とあわせその流域には肥沃な農地が広がり、近畿最大の耕地面積を誇るとともに、水田率が97パーセントと極めて高く、近畿でも指折りの穀倉地帯となっている。

本市は、太平洋岸気候区と内陸気候区に属しており、気温は、年平均15度前後、年間降水量1,500mm前後で、冬季には10～20cmの降雪を見る場合があるが、全般的には穏やかな気候風土に恵まれている。

## (2) 東近江市の沿革及び中心市街地の沿革

### ①東近江市の沿革

東近江市は、縄文時代草創期、およそ13,000年前の相谷熊原遺跡や平成元年に未盗掘で発見された雪野山古墳、額田王（ぬかたのおおきみ）と大海人皇子（おおあまのみこ）の相聞歌の舞台となった蒲生野の万葉ロマン、聖徳太子ゆかりの太郎坊宮をはじめ、永源寺や百済寺、石馬寺などの神社仏閣など数多くの奥深い歴史資源や文化的な資源を今に残している。



写真 太郎坊宮

中世以降は、本市を通る中山道や御代参街道、八風街道などの往来が多く、交通の要衝として市場や門前町として栄え、近世には五個荘地区を中心に「三方よしの精神」の近江商人が活躍し多くの実業家を生んでいる。中でも五個荘地区にある五個荘金堂町は、古代条里制の区画割りを残す農村地帯であると同時に、江戸末期から昭和初期にかけて活躍した近江商人の発祥の地であり、水田風景のなかに伝統的な農家住宅と近江商人の本宅が一体となった町並みが国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。

また、森林が市域の56パーセントを占める本市は、かつて全国の木地師を保護、統括する支配所が設置されていた。ろくろで回転させ木を削り椀や盆、こけしなどを作る木地師は、平安時代に生まれたとされ、全国に広がり、全国各地の木地師にとって本市の奥永源寺地区小椋谷は「木地師のふるさと」として聖地となっている。木地師文化発祥の地として、令和元年には日本森林学会から滋賀県では初めてとなる林業遺産の認定を受けている。このように東近江市は、様々な地域との交流を通して、数多くの伝統や文化を育んできたまちである。

昭和39年の名神高速道路八日市IC開設後、旧市町において企業誘致に積極的に取り組み、IT関連工場や電気機械・住宅などの多様な企業が進出することとなった。東近江市発足後の令和元年工業統計調査では、製造業にみる事業所数は県内第2位、製造品出荷額等は県内第4位となるなど、内陸型の工業都市としての性格を有し、農商工バランスの取れたまちを形成している。

## ②合併の変遷

現東近江市の行政区域は、昭和28年10月に制定された町村合併促進法により再編された1市5町1村で、その後、昭和46年2月11日に愛東村が町制を施行し1市6町となっている。

平成17年2月11日に旧八日市市、旧永源寺町、旧五個荘町、旧愛東町及び旧湖東町が合併して東近江市として発足し、翌平成18年1月1日には旧能登川町及び旧蒲生町を編入合併して人口11万6千人を有する姿となり、県東部の中核的な都市として発展し続けている。

## ③中心市街地の沿革

東近江市の中心市街地は、琵琶湖の東部に広がる湖東平野の中央部に位置し、近江鉄道八日市駅を核とする駅前周辺、市役所や国・県の機関をはじめとする官庁街及び文化施設や子育て施設等公共施設が集積するエリアの3つの核で構成されている。

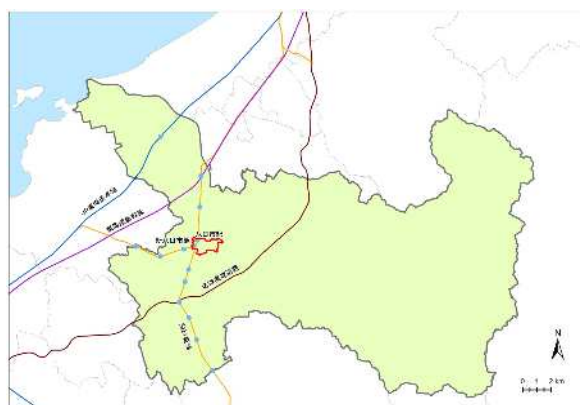


図 中心市街地の位置（出典：東近江市作成）

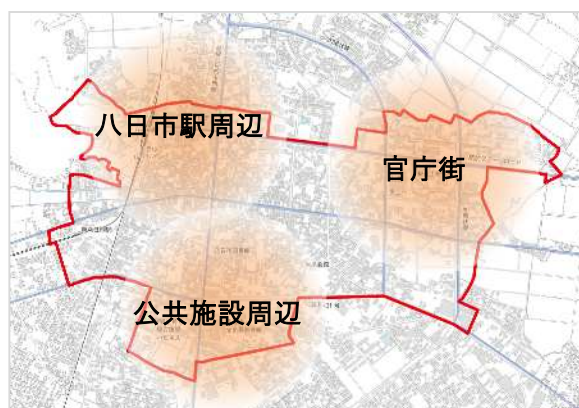


図 中心市街地の区域（出典：東近江市作成）

現在の八日市駅周辺は、聖徳太子の時代から市場町として栄え、中世から近世にかけては八風街道と御代参街道沿いの宿場町として発展した。明治31年に近江鉄道八日市駅が開業し、大正4年にはわが国の民間飛行場の草分けとなる「八日市飛行場」が完成し、同時に「翦風飛行学校」も設立された。その後、飛行場は陸軍飛行場となり、まちのにぎわい創出に寄与した。当時の八日市駅前には買物のため大勢の人々が訪れるまちとして発展し、商店街を中心に商業の集積が進んだ。昭和20年の終戦とともに八日市飛行場はその歴史を終え、八日市駅前には商業施設や飲食店等が集まる歓楽街、また映画館が立ち並ぶなど娯楽を楽しむまちへと様変わりした。昭和59年八日市駅前区画整理事業が計画決定され、平成6年にショッピングプラザピアがオープンした。平成10年6月には八日市駅の駅舎が改築され駅前のヨーロッパ風の街並み景観にマッチした駅舎となった。現在の八日市駅は、交通の結節点（ハブステーション）として鉄道で隣接する市町へアクセスが可能であり、市内各方面へのバスも運行されるなど公共交通の拠点となっている。

平成29年の前計画のスタートと同時期に、かつての映画館の跡地に全国展開するビジネスホテルが開業した。



写真 八日市駅の通勤、通学時の風景



写真 開業したビジネスホテル

2つ目の核となる東近江市役所が立地する官庁街は、近江鉄道八日市駅から徒歩圏で約15分に位置し、昭和40年代の開発において、市役所をはじめ現在の滋賀県東近江合同庁舎、東近江保健所、東近江警察署、国の出先機関等が立地する緑豊かな官庁街を形成している。

3つ目の核となる文化施設や子育て施設が集積するエリアは、八日市文化芸術会館や八日市図書館が整備されていることから市民が文化活動などで集う場所である。また、前計画期間中に、旧八日市南小学校跡地を活用し保健子育て複合施設ハピネスと中野むくのき幼児園を整備し、子育て環境が充実した。



写真 東近江市役所



写真 保健子育て複合施設ハピネス

このほか中心市街地内には、公園としては、八日市駅に隣接し、桜の名所ともなっている延命公園のほか市役所に隣接する川合寺児童公園、大水児童公園などが点在している。医療施設としては、民間の内科、整形外科、歯科等が点在している。これらの医療施設の情報は、滋賀県救急医療情報システムによって、夜間や早朝などの診療時間外にも案内できるようになっている。子育て施設としては、公立幼稚園1園、民間保育園2園、民間地域型保育事業所2園、子育て支援センターなどがあり、中心市街地の利便性をいかした子育てに関する施設の充実が図られてきた。介護施設等としては、公益財団法人滋賀県看護協会が運営する在宅ケアセンターをはじめ、民間の訪問介護事業所などが点在している。

前計画期間中においては、ホテル開業に伴う飲食店等の新規出店の増加など徐々にではあるが成果が表れてきている。しかしながら、近江鉄道の利用促進や駅前の更なるにぎわい創出、アフターコロナへの対応などが強く求められている。また、商店街を中心とする小規模店舗の経営維持や中心市街地の高齢化と人口流出、空家・空店舗の老朽化なども懸念されており、活性化の兆しがみえている中心市街地に更に注力していく必要がある。



写真 八日市駅前から市役所へ通じるグリーンロード

### (3) 東近江市における中心市街地の歴史的・文化的役割

#### ①歴史・文化的資源

東近江市は、鈴鹿の山々から琵琶湖まで森里川湖がつながる多様性のある自然と千年を超える奥深い歴史文化を有しており、これら様々な地域資源を磨き上げクオリティの高いまちを目指している。また、子育てしやすい環境整備を進めるとともに、文化的な活動や習い事など教養を深める機会の充実に努めることで暮らしの質が高いまちづくりにつながっている。そのような中、平成29年4月からスタートした八日市駅を核とする中心市街地活性化は、市民が買物や飲食、余暇などで一日楽しく過ごせる場所が必要であるとの考えのもと、停滞が続いていた市中心部の活性化を図るため、官と民が役割分担しながら様々な事業を進めている。

この中心部の歴史は古く、聖徳太子が四天王寺の建立に当たりこの地で瓦を作るために集めた人々に交易の道を教えたことに始まり、推古朝9年3月8日に開市があったと伝えられている。また、毎月「八」の付く日に市が開かれていたことが「八日市」の地名の由来とされている。

本市の中心市街地は、市場町として栄える一方で、「八風街道」や「御代参街道」が通ることから市場町としても発展してきた。八風街道は、東近江と伊勢を結ぶ八風峠を越える道で、中世には商業路として栄えた。この道は、京都と尾張（愛知県）を結ぶ最短ルートであり、政治的にも軍事的にも重要な道であった。一方、御代参街道は、東海道と中山道を結ぶバイパスとして整備され、江戸時代に京都の皇族が毎年正月、5月及び9月に伊勢神宮と多賀大社へ名代を参詣させた際、この道をよく使ったことからその名がついたとされる。

大正から昭和の初期にかけて陸軍飛行場が拓かれ、第三飛行連隊の御用達業者として地元商人が入りを許された。以来それらの商人が中心となり、昭和12年頃に八日市商工会が結成され、大売り出し等の催事が企画され近隣近在から人々が集まってきた。しかし、戦争の激化に伴って市民の生活物資は配給制が導入され、商業活動は思うに任せず時代の流れの中で推移してきた。

戦後は、市場町の復興に向けての意欲を燃やす商売人達の猛烈な働きと県の出先機関が集中的に市内に設けられたのを契機に大売り出しの再興や催し物の開催、各種のイベントを催すとともに秋には商工祭を行うなど商業力を高めることに努めてきた。JR沿線から離れている内陸型という地理的条件でありながら、歴史的風土によって県東部の広域的な商圈に支えられ商業中心地として繁栄を続けた。

しかし、昭和50年代に入り、旧八日市市の都市計画事業と並行して拡大移転した大型店や、市外や郊外に立地した大型店などに客足を奪われ、在来の商店街の活力は衰退しはじめた。

市内の商工振興に取り組む八日市商工会議所は、土地区画整理事業に伴う移転で平成4年11月に同会議所会館を新築し、今日まで拠点として商工業者の支援や活性化事業を進めているが、施設の老朽化や時代変化に伴う会員ニーズの多様化への対応を検討している。

平成6年に新しい商業・文化の核施設、60店舗が集まった都市型総合ショッピングセンターとして、ショッピングプラザアピアがオープンし、駅前の新たなにぎわい創出につながったが、モータリゼーションの一層の進展とともに、ロードサイド店舗の進出が相次ぎ、中心市街地の商業機能は急速に低下し、特に商店街を中心とする小規模な小売店は減少した。

かつてのように人が集まる商業地の復活は簡単な道のりではないが、近年では聖徳まつりや観光花火、二五八祭に加え、びわこジャズ東近江、East Rainbow☆事業など、まちの歴史や文化、道路空間などをいかしたイベント等が八日市商工会議所をはじめ市民や各種団体、一般社団法人八日市まちづくり公社により取り組まれており、これらの取組は地域への愛着や誇りの醸成といった面で極めて大

きな役割を果たしている。他方で、一過性のにぎわいから日常的なにぎわい創出へと転換を図っていく過程にあって、中心市街地内の資源や人材をいかす新たな仕掛けや更なる工夫も求められている。



写真 びわこジャズ東近江



写真 East Rainbow☆

## ②景観資源

東近江市は、中心市街地を囲むように広大な田園風景、鈴鹿山脈の山並み等の美しい自然景観が広がり、四季折々に様々な景色を見せてくれる。これらの景観に溶け込むようにまちなかにも、延命公園や清水川など市民の集い憩う空間が存在し、これらの美しい景観を地域団体等がボランティアで守るとともに、親子連れが楽しめるイベント等を開催するなど次世代が興味や関心を持ってもらえるような取組を行っている。

一方、交通の要衝として栄えていた八日市には、かつての花街である「延命新地」があり、戦後は県内有数の飲み屋街を形成していた。現在も当時の面影を残す建物が残っており、この延命新地地区の風情あるまちなみをゆるやかに保全・再生していくため、平成30年に延命新地地区景観づくり協議会を組織し、狭い路地を美装化し、飲食店等の建物の街なみ修景整備を実施している。

近江鉄道八日市駅周辺は、八日市駅前再開発事業で大型商業施設の整備や歩道整備を行い気品ある都市景観を形成している。前計画において、駅前グリーンロード沿いの大型店舗や飲食店と連携しコロナ禍における道路占用の特例を活用し、オープンカフェ事業を実施し、そうした事業を継続することで居心地の良い歩きたくなるまちなかを目指している。



写真 延命新地地区の街なみ



写真 オープンカフェの様子

## [2] 東近江市の現状に関する統計的なデータの把握・分析

### (1) 地域の現状に関する統計的なデータ把握・分析

#### ①人口に関する状況

##### ア 東近江市の人口

東近江市の人口は、令和2年国勢調査で、総人口112,819人となっており、平成17年の116,797人をピークに減少に転じている。一方、世帯数は増加傾向にあり、単身世帯及び核家族世帯が増えている。

今後の東近江市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」によると、人口減少が続き、令和22（2040）年には96,792人になると見込まれているが、平成27年度に策定した東近江市人口ビジョンの中で、様々な取組を行うことによって、将来目標人口を、2040年に10万人、2060年には9万人としている。

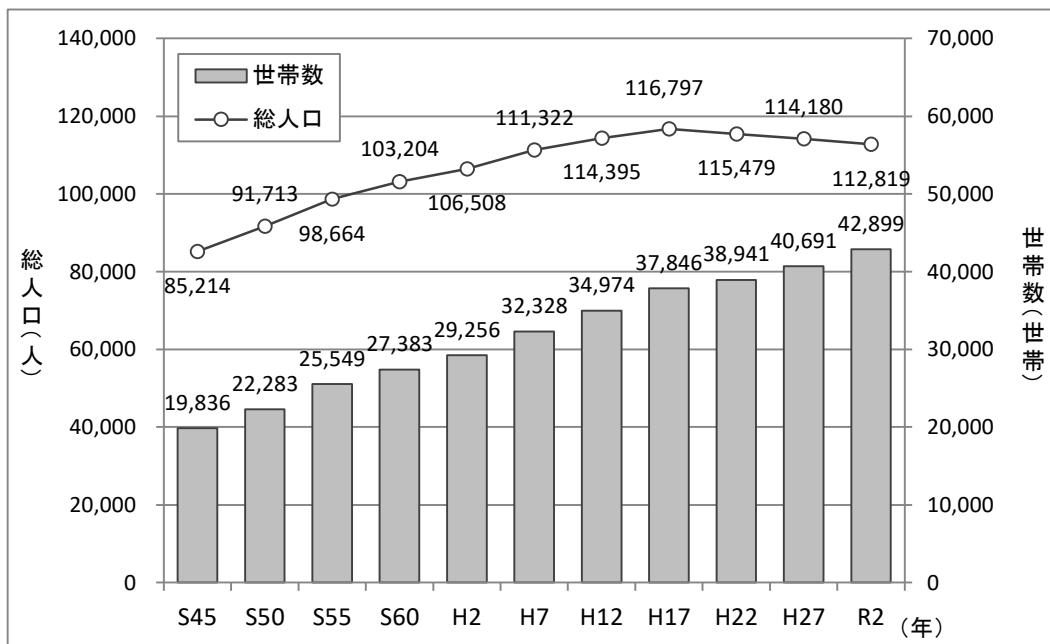


図 東近江市の総人口・世帯数の推移（出典：国勢調査）

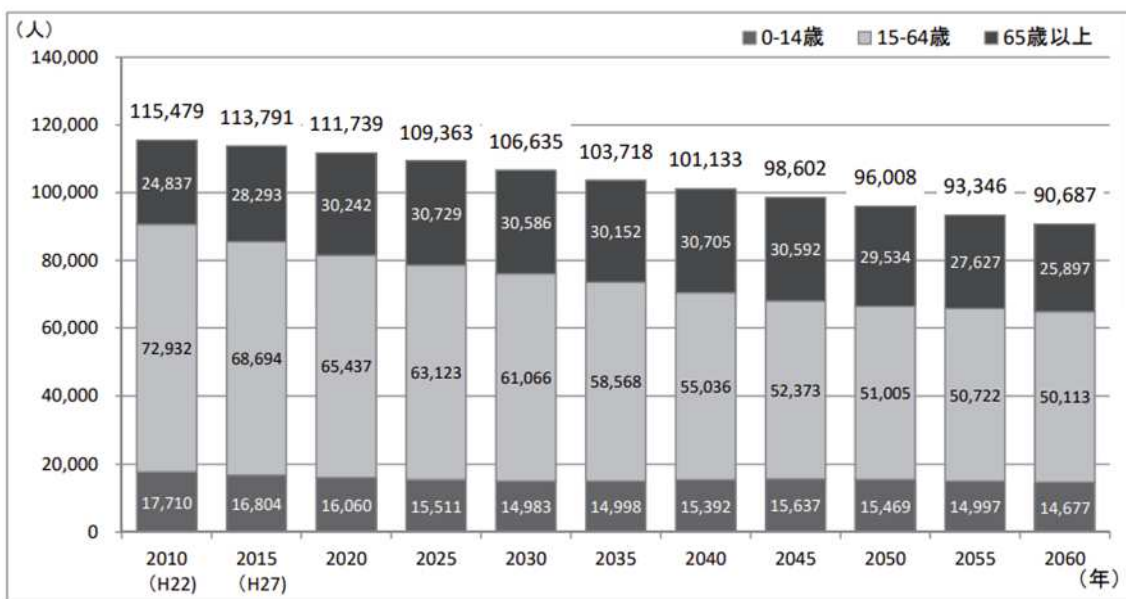


図 東近江市の将来推計人口（出典：東近江市人口ビジョン）

東近江市の人口増減を平成22年と平成27年の国勢調査で見ると、旧市街地から一定の距離のある郊外で人口増加している地域がみられるが、山間部では人口減少が顕著である。

人口密度をみると、近江鉄道八日市駅とJR能登川駅周辺の交通結節点周辺及び住宅開発が進んだ蒲生地区の長峰団地で高くなっている。

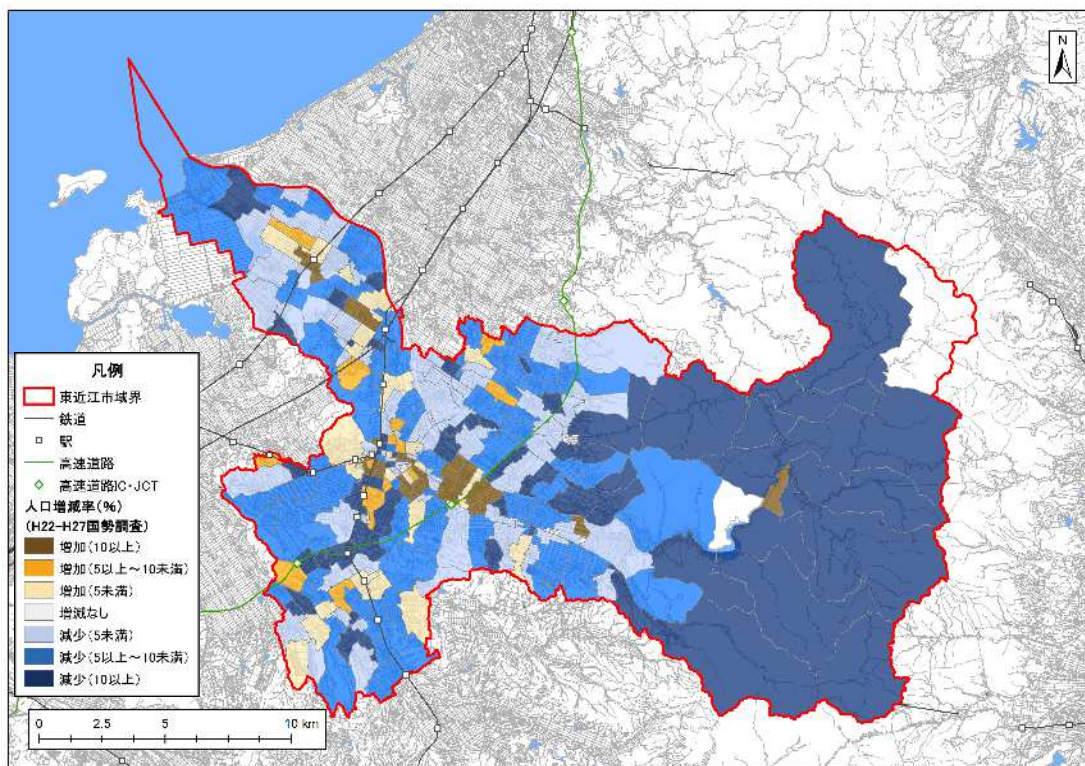


図 東近江市の人口増減（出典：平成22、27年国勢調査）

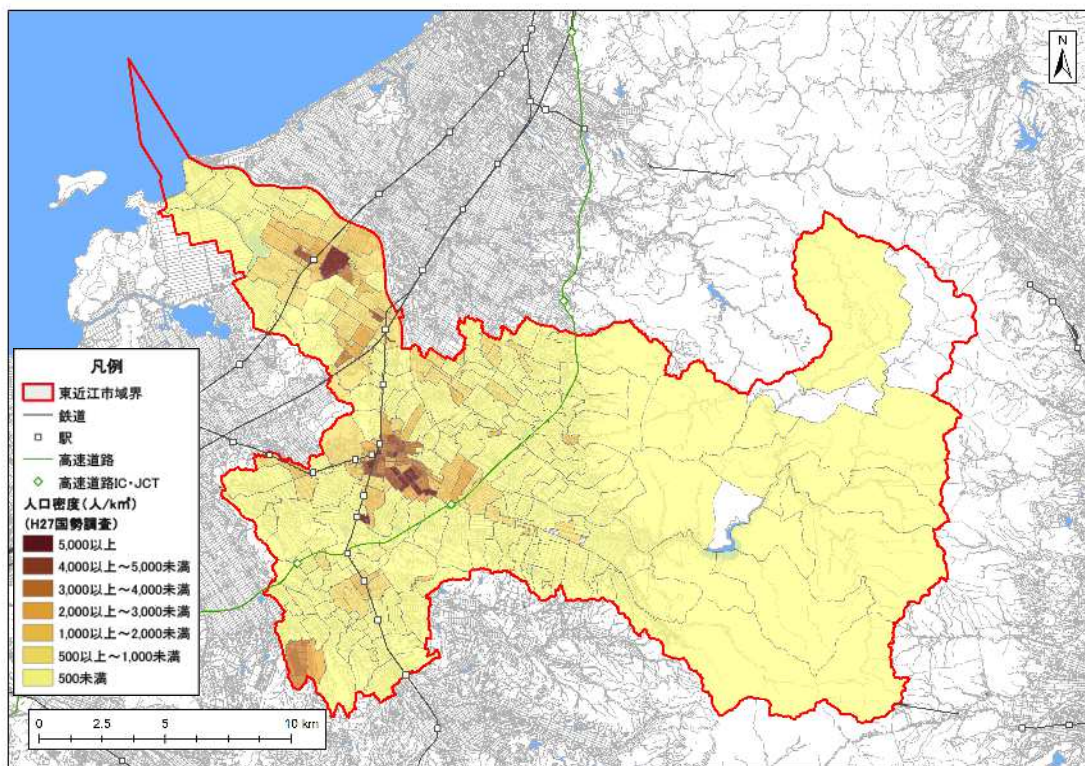


図 東近江市の人口密度（出典：平成27年国勢調査）

年齢階層別人口をみると、団塊の世代の人口が多く、今後ますます高齢化が進むと考えられる。また、30～40歳代の人口が比較的多くなっている。

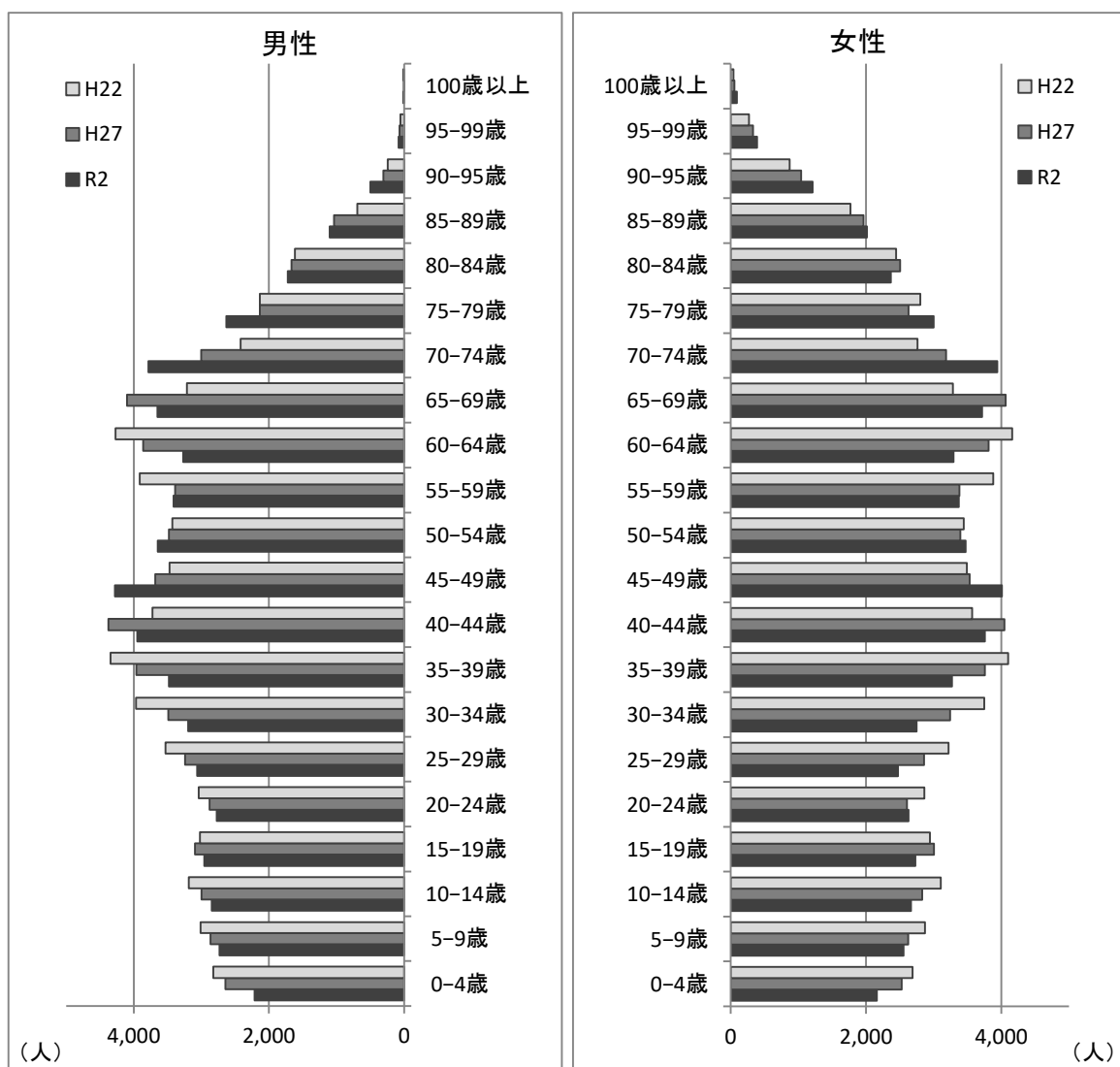


図 東近江市の年齢階層別人口の推移（出典：国勢調査）

## イ 東近江市の高齢化率

東近江市の高齢化率は、年々上昇し令和2年で26.8パーセントになっており、超高齢社会（高齢化率21パーセント以上）に突入している。

高齢者世帯をみると、高齢者単身世帯も高齢者夫婦のみ世帯も増加傾向にあり、全世帯数に対する高齢者のみ世帯の割合は、令和2年で18.8パーセントになっている。

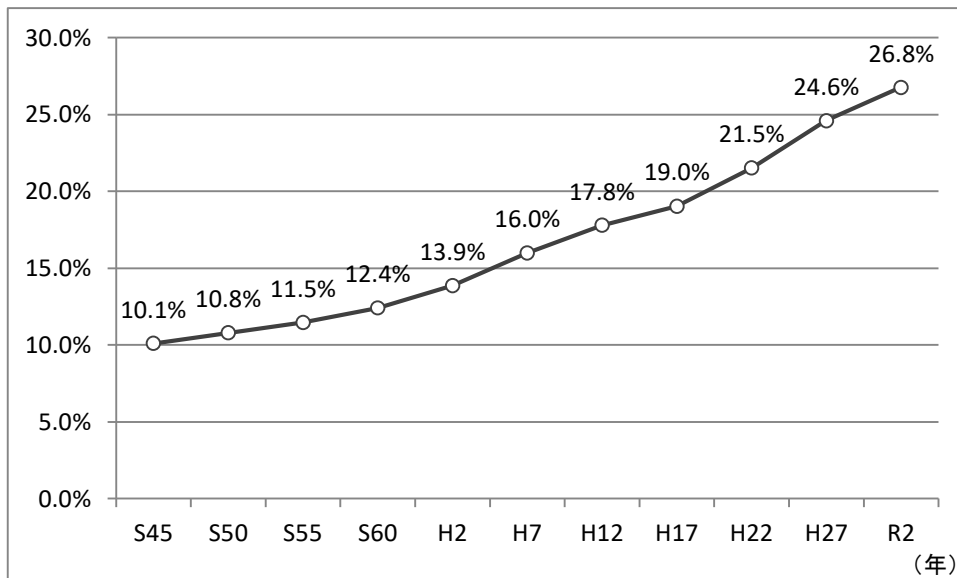


図 東近江市の高齢化率の推移（出典：国勢調査）

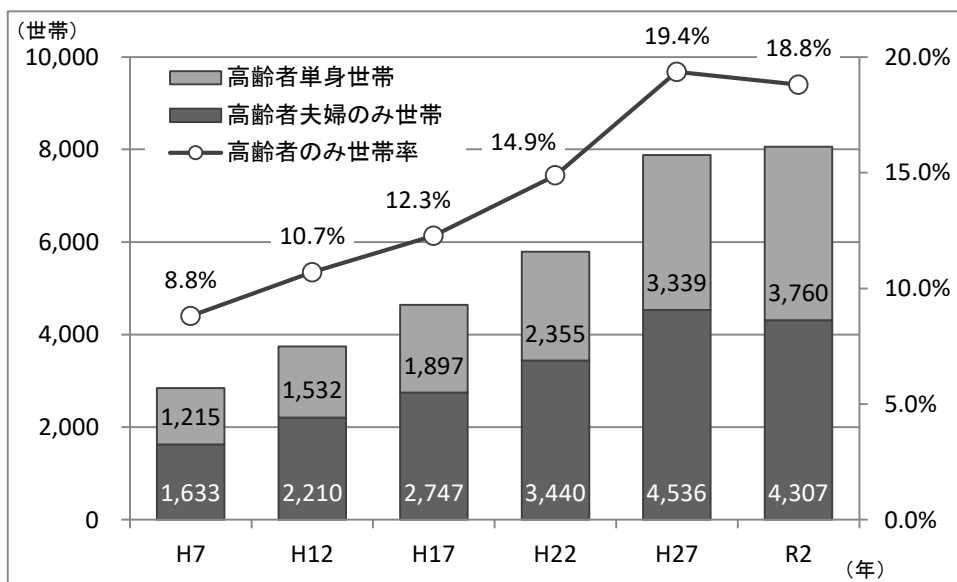


図 東近江市の高齢者世帯数の推移（出典：国勢調査）

## ウ 東近江市の昼夜間人口

東近江市の昼間人口は106,440人に対する夜間人口は114,180人となっており、夜間人口のほうが多く昼夜間人口比率は93.2パーセントとなっている。平成22年と比べて昼夜間人口ともに減少している。

東近江市の流出人口は26,690人、流入人口18,877人で流出過多になっている。また、交流人口が最も多いのは、隣接する近江八幡市であり流出人口が5,086人、流入人口が4,574人となっている。

	夜間人口 (人) (A)		昼間人口 (人) (B)		昼夜間人口比率 (B/A) 【H22との差】	
滋賀県	1,412,916	(1.00)	1,363,716	(1.00)	96.5	【-0.1】
<b>東近江市</b>	<b>114,180</b>	<b>(0.99)</b>	<b>106,440</b>	<b>(0.99)</b>	<b>93.2</b>	<b>【-0.3】</b>
大津市	340,973	(1.01)	310,543	(1.00)	91.1	【-1.0】
彦根市	113,679	(1.01)	114,609	(1.00)	100.8	【-0.9】
近江八幡市	81,312	(0.99)	74,192	(1.00)	91.2	【+0.5】
草津市	137,247	(1.05)	146,956	(1.03)	107.1	【-1.9】
甲賀市	90,901	(0.98)	90,119	(0.99)	99.1	【+0.8】
湖南市	54,289	(0.99)	53,007	(1.02)	97.6	【+2.9】
愛荘町	20,778	(1.03)	20,365	(1.01)	98.0	【-2.1】
日野町	21,873	(0.96)	21,714	(0.99)	99.3	【+3.8】
竜王町	12,434	(0.96)	17,264	(1.05)	138.8	【+11.4】

注) ( )内の値は、5年前(平成22年)を1.00としたときの増減比

表 東近江市と周辺市町の昼夜間人口 (出典：平成27年国勢調査)

	15歳以上就業・通学者		15歳以上就業者		15歳以上通学者	
	実数	割合	実数	割合	実数	割合
東近江市に常住する就業者・通学者	63,600	100.0%	57,721	100.0%	5,879	100.0%
市内で従業・通学	36,011	56.6%	33,777	58.5%	2,234	38.0%
市外で従業・通学	26,690	42.0%	23,118	40.1%	3,572	60.8%
県内で従業・通学	23,546	37.0%	21,100	36.6%	2,446	41.6%
近江八幡市	5,086	8.0%	4,206	7.3%	880	15.0%
彦根市	3,445	5.4%	2,907	5.0%	538	9.2%
日野町	2,553	4.0%	2,416	4.2%	137	2.3%
愛荘町	2,107	3.3%	2018	3.5%	89	1.5%
竜王町	1,806	2.8%	1,805	3.1%	1	0.0%
甲賀市	1,686	2.7%	1,461	2.5%	225	3.8%
大津市	1,285	2.0%	1,061	1.8%	224	3.8%
湖南市	1,117	1.8%	1,109	1.9%	8	0.1%
野洲市	992	1.6%	947	1.6%	45	0.8%
草津市	947	1.5%	826	1.4%	121	2.1%
他県で従業・通学	2,984	4.7%	1,887	3.3%	1,097	18.7%
京都府	1,710	2.7%	969	1.7%	741	12.6%
大阪府	776	1.2%	535	0.9%	241	4.1%

表 東近江市の流出口 (出典：平成27年国勢調査)

		総数（15歳以上年齢）		15歳以上就業者		15歳以上通学者	
		実数	割合	実数	割合	実数	割合
東近江市で従業・通学する者		55,947	100.0%	52,129	100.0%	3,818	100.0%
市内に常住		36,011	64.4%	33,777	64.8%	2,234	58.5%
市外に常住		18,877	33.7%	17,395	33.4%	1,482	38.8%
県内に常住		17,972	32.1%	16,566	31.8%	1,406	36.8%
	近江八幡市	4,574	8.2%	4,171	8.0%	403	10.6%
	彦根市	3,372	6.0%	3,143	6.0%	229	6.0%
	愛荘町	2,231	4.0%	2,095	4.0%	136	3.6%
	日野町	1,484	2.7%	1,390	2.7%	94	2.5%
	甲賀市	895	1.6%	794	1.5%	101	2.6%
	野洲市	675	1.2%	642	1.2%	33	0.9%
	大津市	604	1.1%	565	1.1%	39	1.0%
	竜王町	576	1.0%	523	1.0%	53	1.4%
	守山市	569	1.0%	533	1.0%	36	0.9%
	湖南市	568	1.0%	524	1.0%	44	1.2%
他県に常住		905	1.6%	829	1.6%	76	2.0%
	京都府	316	0.6%	283	0.5%	33	0.9%
	大阪府	266	0.5%	245	0.5%	21	0.6%

表 東近江市の流入人口（出典：平成27年国勢調査）

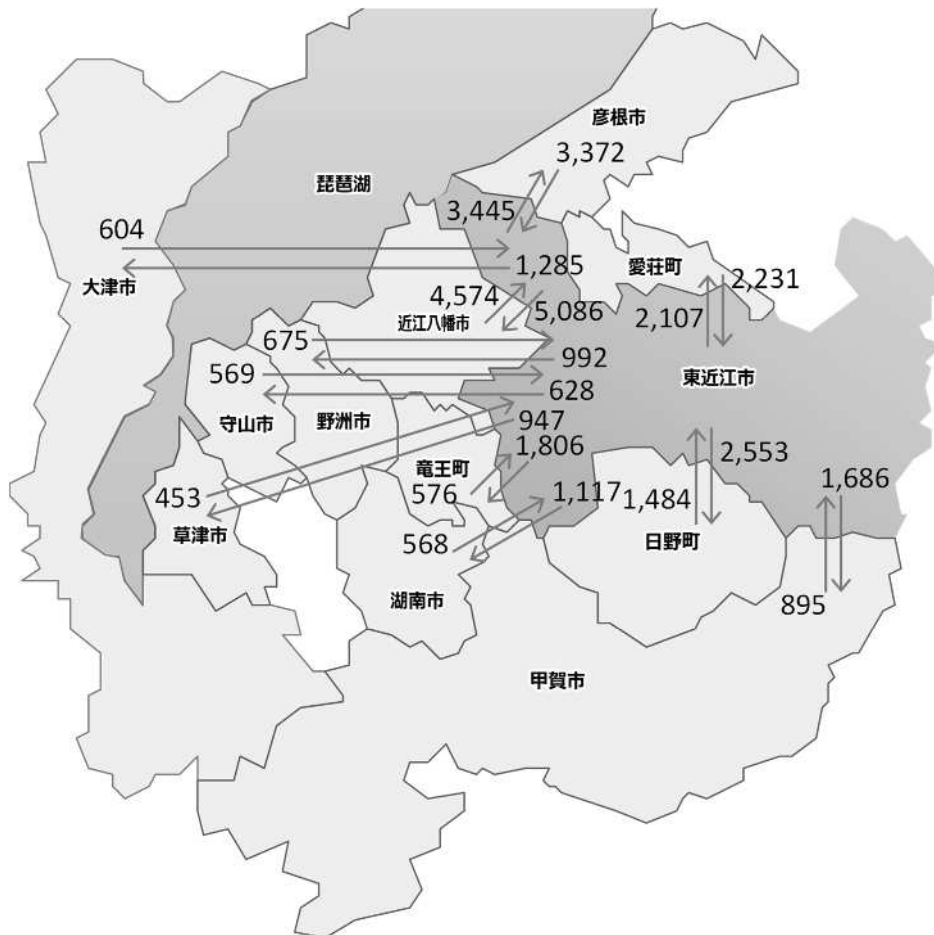


図 東近江市の流入出人口（出典：平成27年国勢調査）

## エ 中心市街地の人口

中心市街地区域の人口は、全市人口と同様に減少傾向であったが平成30年に底を打って増加している。

全市に対する中心市街地区域人口の割合をみると、令和3年時点で6.62パーセントと1割未満であり、中心市街地に人口集中しているのではなく広い市域に人口が分散していることが分かる。また、経年変化をみると平成27年以降は横ばい傾向にあったが平成31年から増加傾向であり、全市に占める割合も増加している。

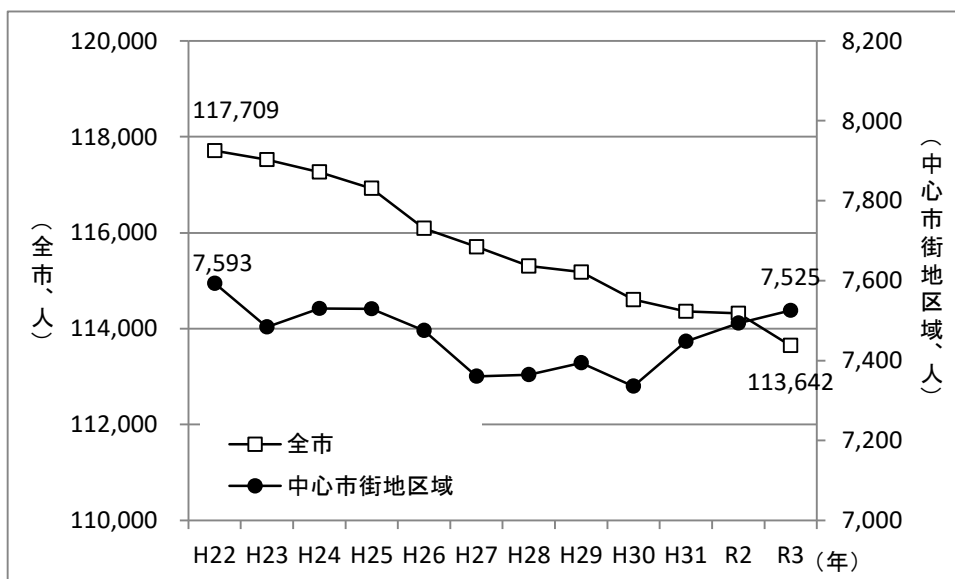


図 全市と中心市街地の人口推移

(出典：各年1月1日時点の住民基本台帳人口)

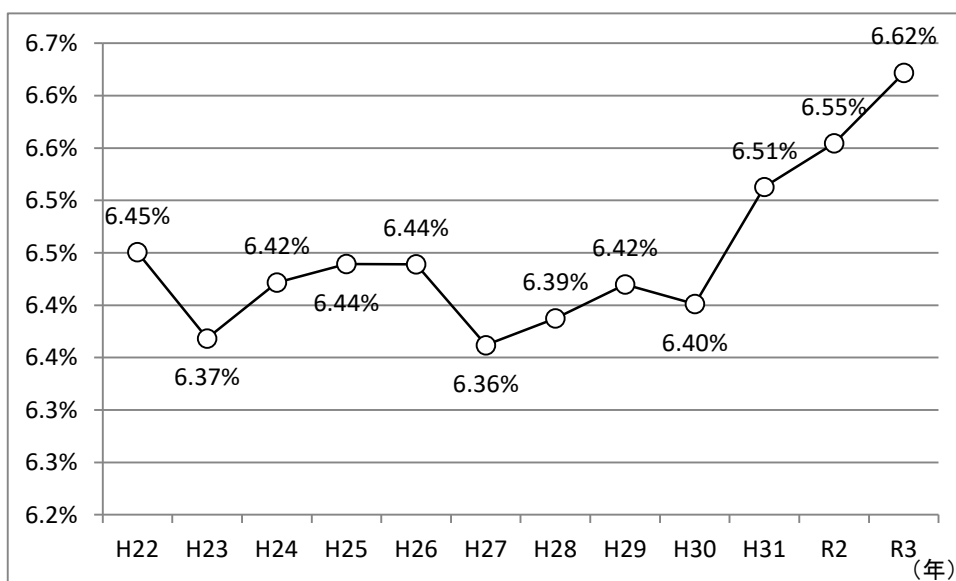


図 中心市街地の人口が全市の人口に占める割合

(出典：各年1月1日時点の住民基本台帳人口)

年齢階層別人口をみると、全市と比べ男女ともに比較的若い世代（男性：30～40歳代、女性：29歳以下）の比率が高くなっている。また、男女を比較すると、女性の高齢者の人口が多くなっている。経年変化をみると平成27年から令和2年にかけて20歳代後半から30歳代の転入が多くなっており、若い世代の転入が増加していることが分かる。

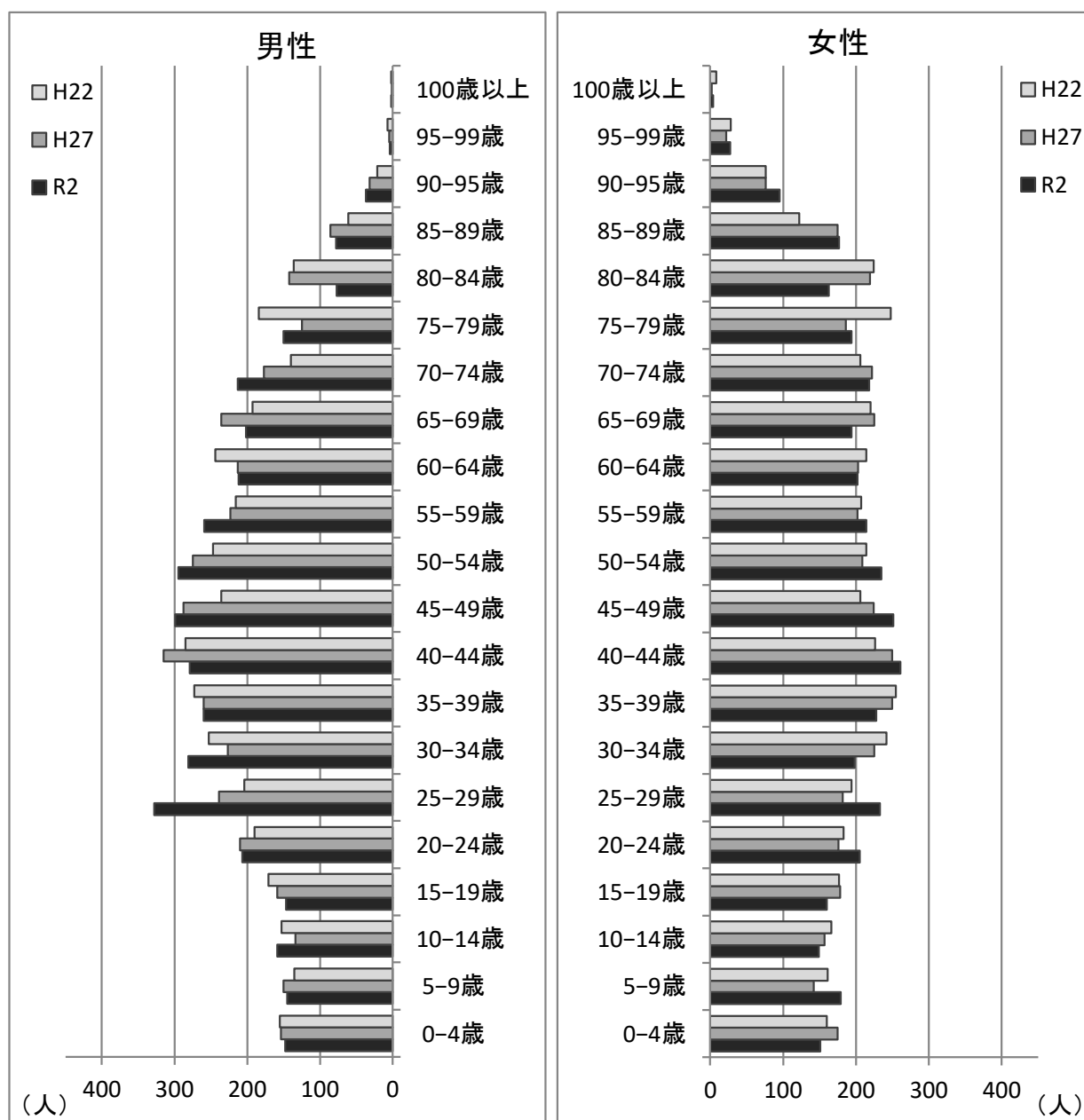


図 中心市街地の年齢階層別人口の推移

(出典：平成22、27年国勢調査、令和3年1月1日の住民基本台帳に基づき算出)

### オ 中心市街地の高齢化率

中心市街地の高齢化率をみると上昇傾向であるが令和2年で24.4パーセントとなっており、全市の高齢化率26.6パーセントを下回っている。

高齢者世帯をみると高齢単身世帯も高齢者夫婦のみ世帯も増加傾向にあり、全世帯数に対する高齢者のみ世帯の割合は令和2年で22.9パーセントとなっており、全市の高齢世帯率23.0パーセントとほぼ同等である。また、全市では高齢者単身世帯よりも高齢者夫婦のみ世帯の方が多いが、中心市街地では高齢者単身世帯の方が多く、増加率も高いのが特徴的である。

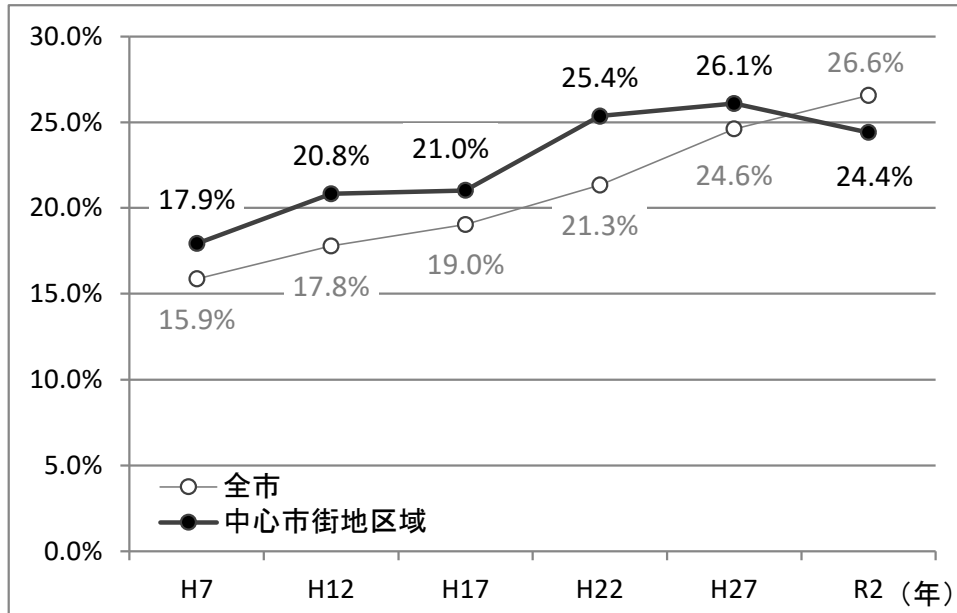


図 中心市街地の高齢化率の推移

(出典：平成7～27年国勢調査、令和3年1月1日の住民基本台帳に基づき算出)

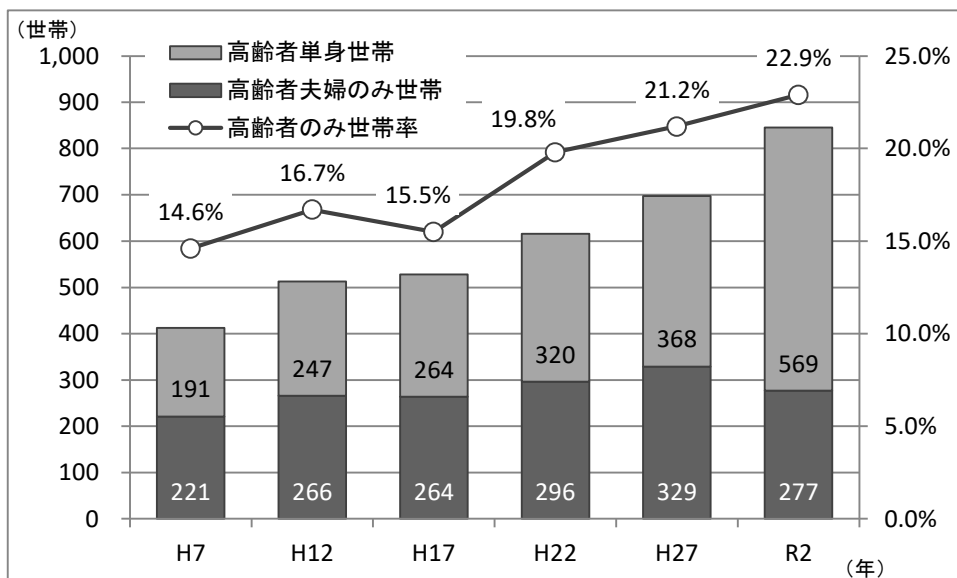


図 中心市街地の高齢者世帯数の推移

(出典：平成7～27年国勢調査、令和3年1月1日の住民基本台帳に基づき算出)

## カ 中心市街地の人口動態

直近5年間（平成28年から令和2年）の中心市街地の自然動態は、75人の減少となっているが社会動態が258人の増加となっており、人口動態としては183人の増加となっている。

町別にみると、八日市東浜町、八日市緑町及び八日市東本町の社会動態の増加が主な要因となっており、これらの町では、宅地造成、開発が進み新たな住宅の提供がなされたとみられる。

平成28年～ 令和2年	自然動態		社会動態（転居含）		人口動態 （計）
	出生	死亡	転入	転出	
中心市街地	342人	417人	4,016人	3,758人	+183人

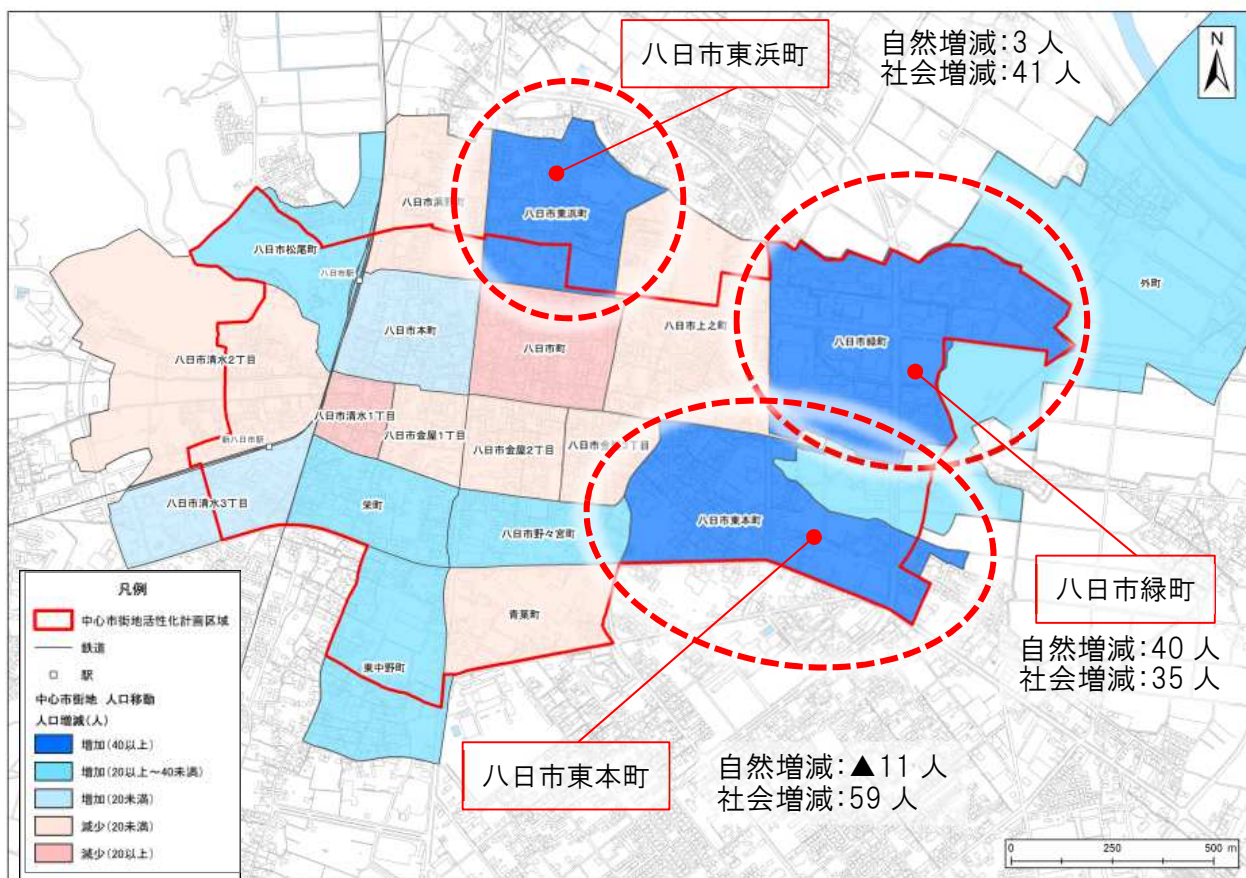
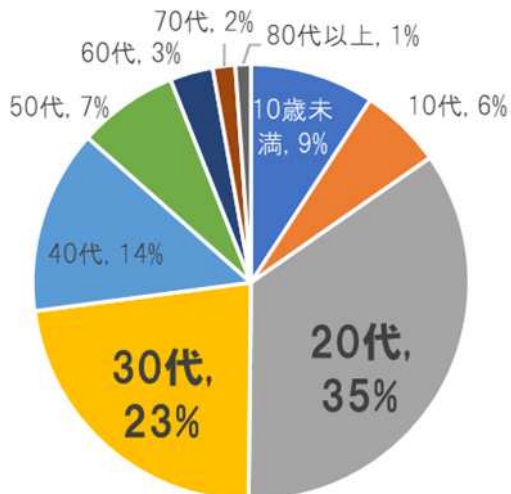


図 中心市街地の人口動態

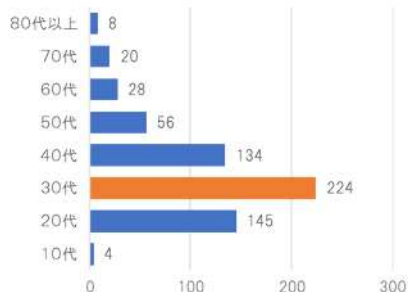
年齢階層別にみると、転入、転出ともに、20代と30代が半数以上を占めている。  
特に、20代の単身世帯と30代の夫婦・親子世帯の転出入が多くみられる。

【転入】 転入者数計：4,016人（平成28年～令和2年の5年間）

転入者の年齢

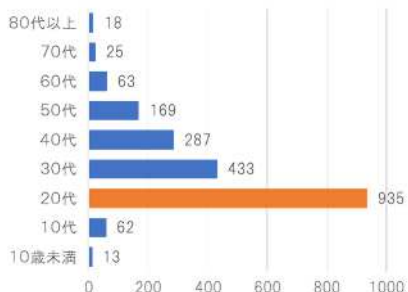


複数人(親子・夫婦等)での転入(世帯)



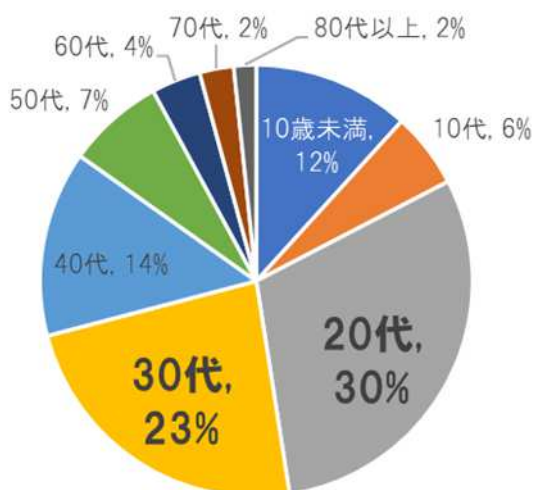
※世帯主の年齢で集計

単身での転入(人)



【転出】 転出者数計：3,758人（平成28年～令和2年の5年間）

転出者の年齢

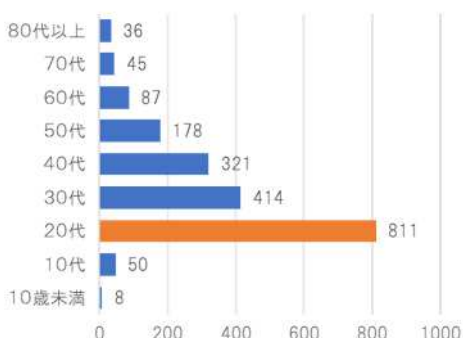


複数人(親子・夫婦等)での転出(世帯)



※世帯主の年齢で集計

単身での転出(人)



## ①産業に関する状況

### ア 東近江市の産業

東近江市の産業の動向をみると、事業所数は減少傾向にあるが、従業員数は、平成18年度以降約47,000～49,000人の間で推移している。

市内の事業所で最も多い業種は、「卸売，小売業」で1,047事業所、従業員数が最も多い業種は、「製造業」で16,830人となっている。これは合併前の旧1市6町において道路網の整備を契機に数多くの工業団地が造成された結果であると考えられる。また、平成26年と比べると特に「卸売業，小売業」や「教育，学習支援業」、「医療，福祉」で従業員数の減少が大きい。一方、「製造業」では従業員数が増加している。

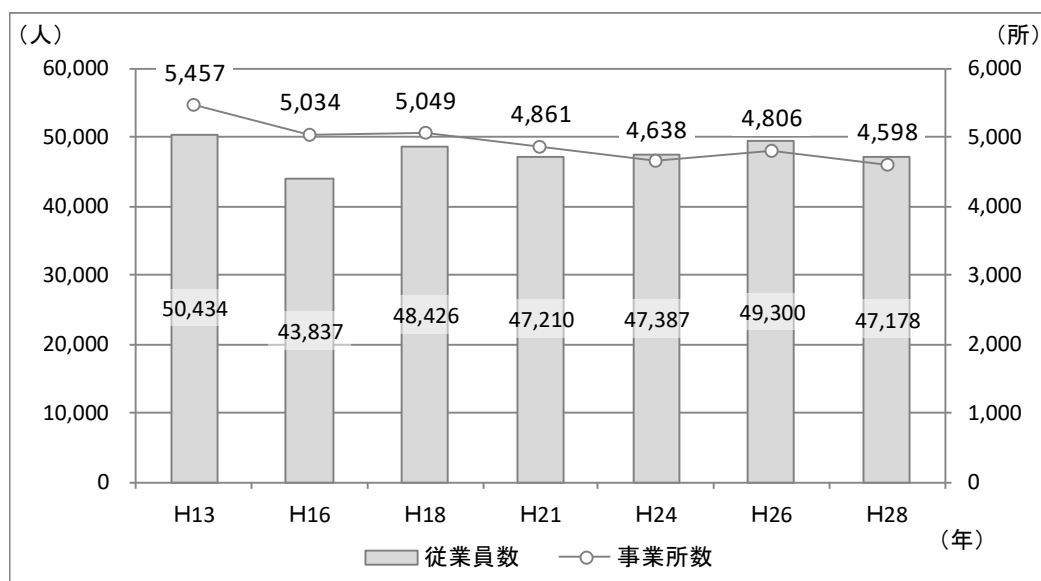


図 東近江市内の事業所数と従業員数

(出典：平成13～18年は事業所・企業統計調査、平成21～28年は経済センサス)

※公務を除く、産業小分類の事業所についてのデータを集計したもの。

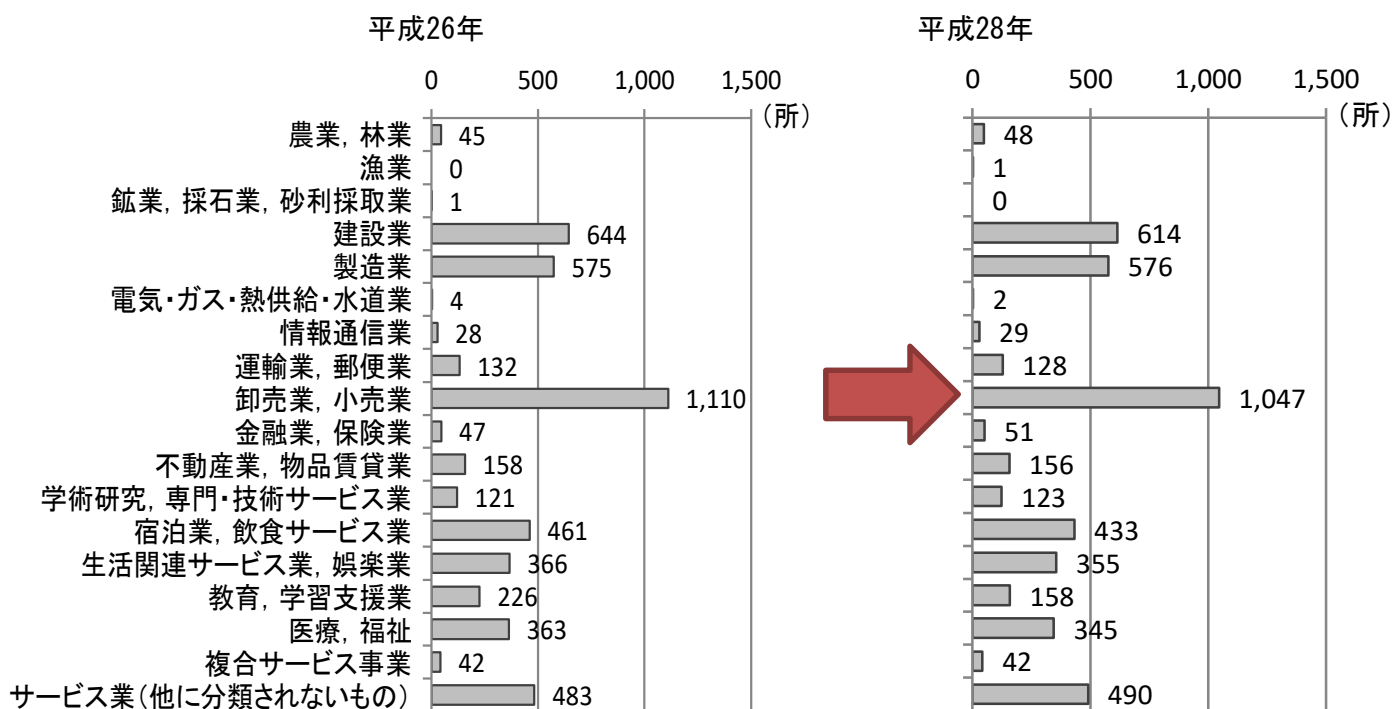


図 東近江市内の産業別事業所数 (出典：平成26年、平成28年経済センサス)

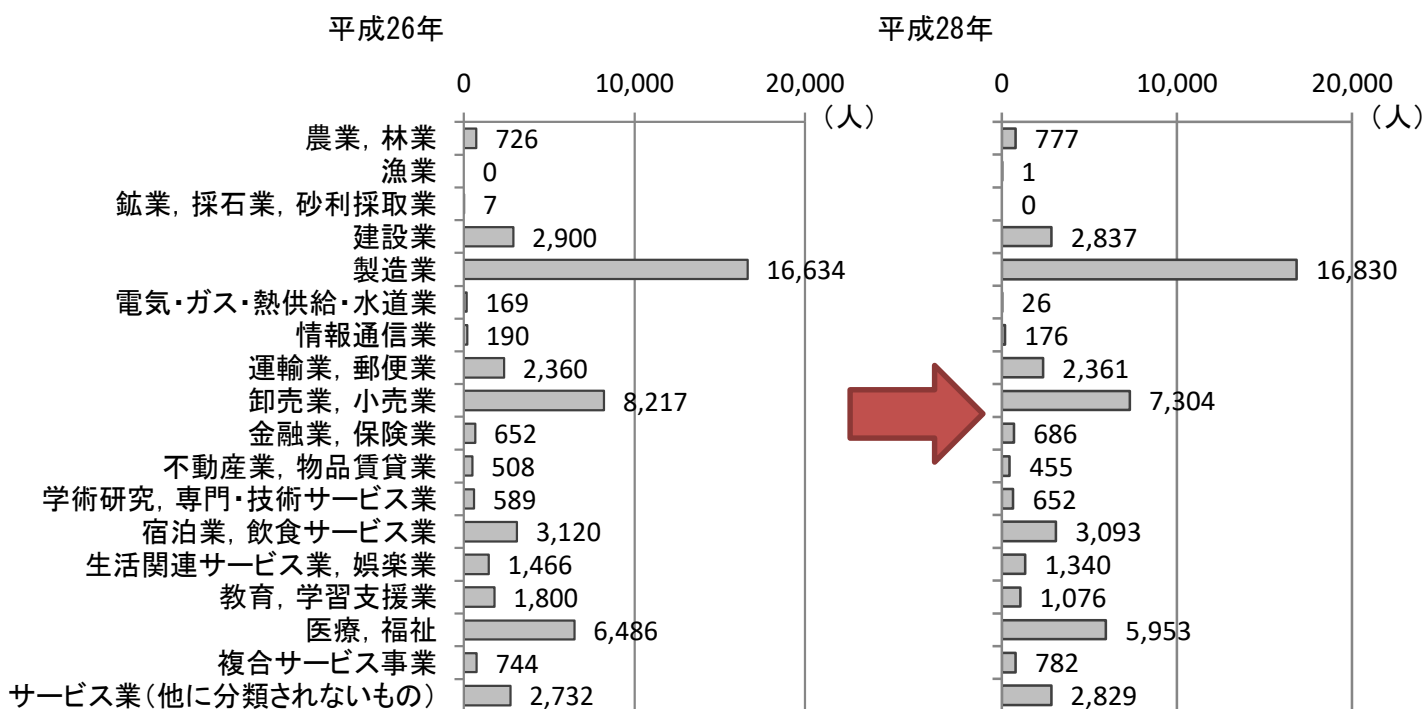


図 東近江市内の産業別従業員数 (出典：平成26年、平成28年経済センサス)

### イ 中心市街地の商店街等の小売商業の推移

中心市街地内には、「八日市駅前近代化協同組合」、「本町商店街」及び「八日市大通り商店街」の3商店街のほか3箇所の大型商業施設が立地している。

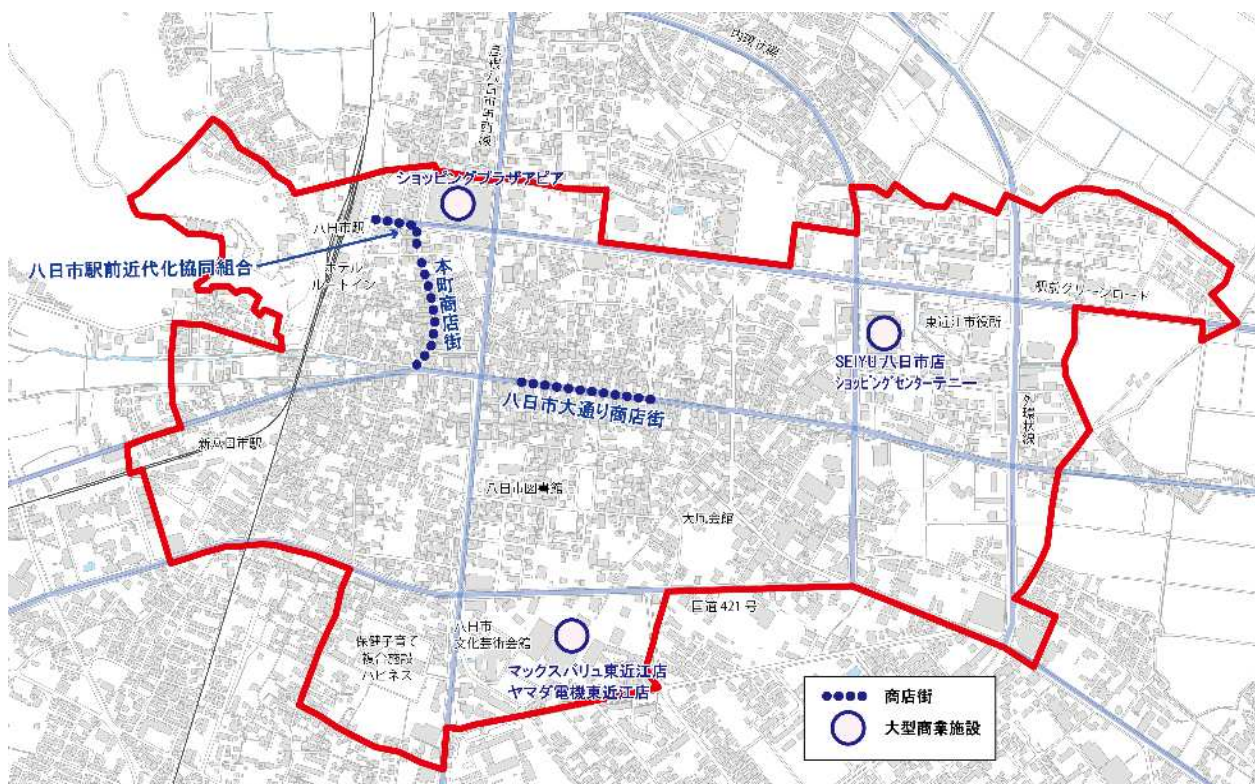


図 中心市街地計画区域内の商店街等の立地（出典：東近江市作成）

中心市街地内の商店街等の商店数及び年間商品販売額はともに減少傾向であり、商業機能は低下している。

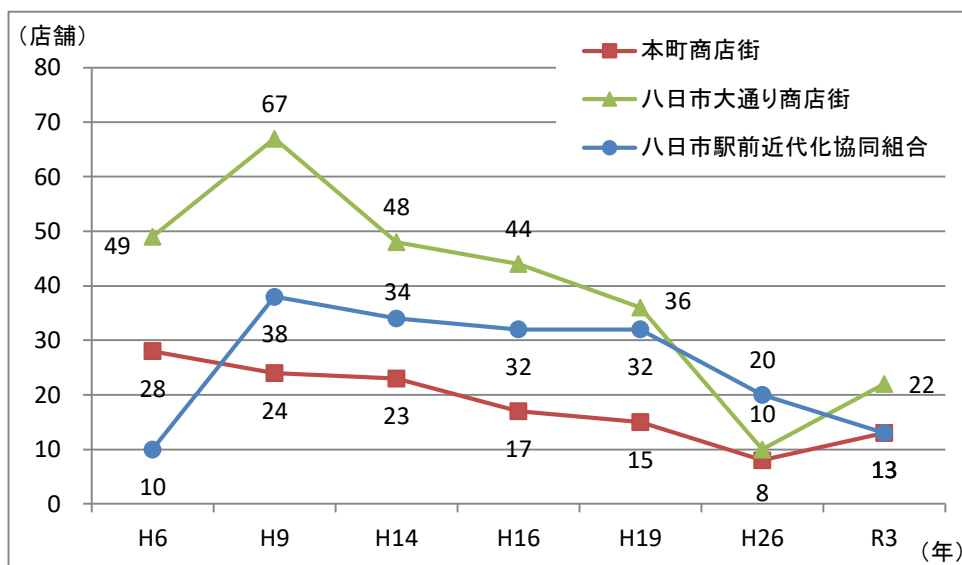


図 中心市街地計画区域内の商店街の商店数

（出典：平成6～26年商業統計、令和3年各商店街の組合員数（八日市商工会議所調査））

中心市街地と全市域の小売業事業者の事業者数、従業員数、売場面積及び年間商品販売額を比較すると売場面積を除き平成28年で増加に転じている。事業者数、従業員数及び年間商品販売額については、中心市街地での増加量が大きく中心市街地の全市域に対する割合は上がっている。全市に対する中心市街地の割合は、最新の平成28年で事業者数28.3パーセント、従業員数31.3パーセント、売り場面積35.8パーセント及び年間商品販売額31.0パーセントとなっている。

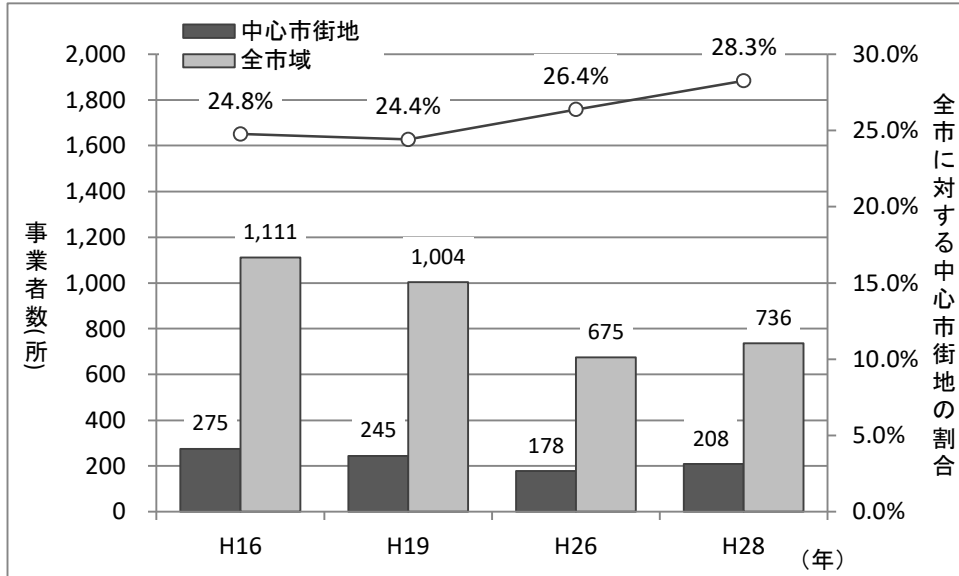


図 中心市街地と全市域の小売事業者の事業者数の推移  
 (出典：平成16、19、26年商業統計、平成28年経済センサス)

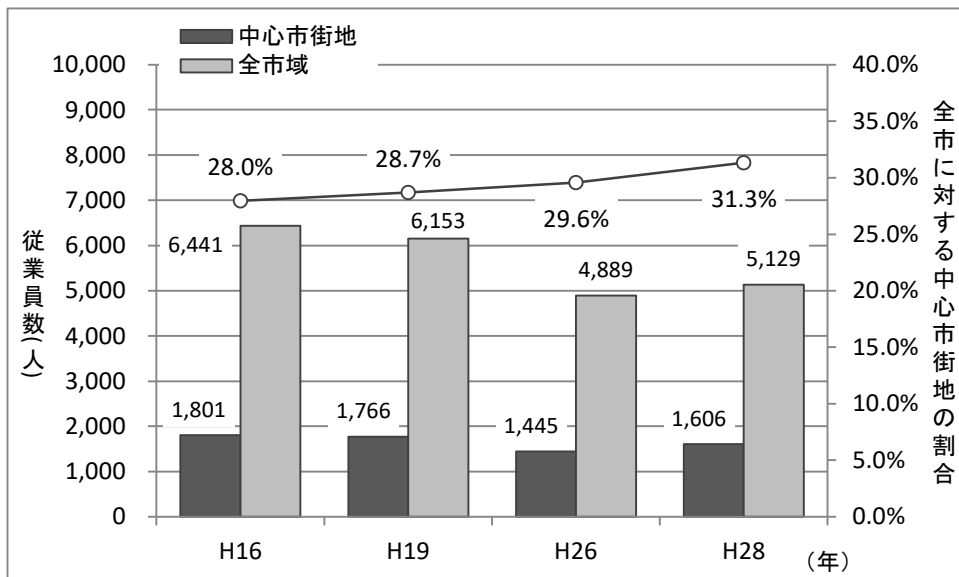


図 中心市街地と全市域の小売事業者の従業員数の推移  
 (出典：平成16、19、26年商業統計、平成28年経済センサス)

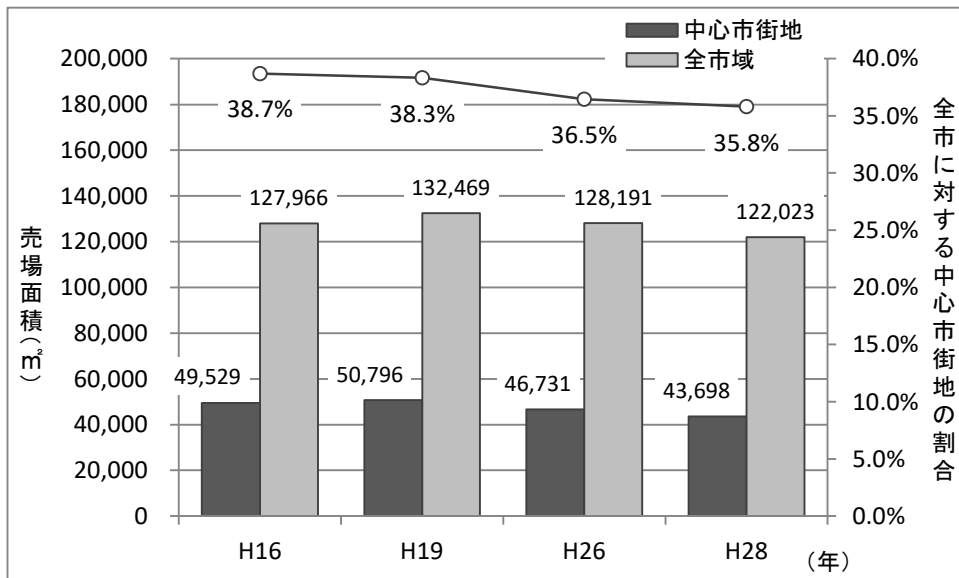


図 中心市街地と全市域の小売事業者の売場面積の推移  
 (出典：平成16、19、26年商業統計、平成28年経済センサス)

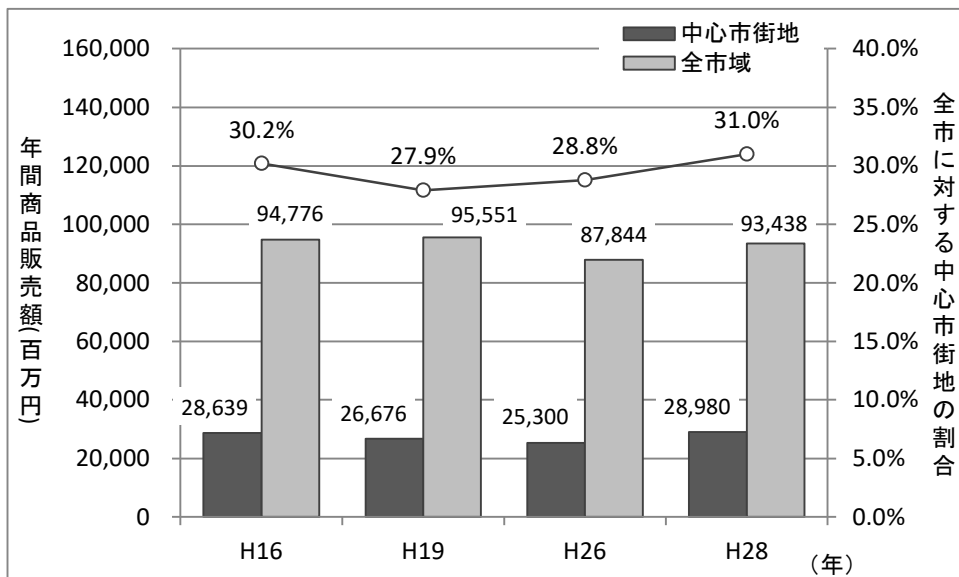


図 中心市街地と全市域の小売事業者の年間商品販売額の推移  
 (出典：平成16、19、26年商業統計、平成28年経済センサス)

(参考) 東近江市の商業中心性指標

商業中心性指標とは、(市内小売業年間販売額/市の人口) / (県内小売業年間販売額/県の人口) で算出され、ある市の小売業がその市の属する県の顧客をどれだけ吸収しているかを示している。この数値が1であれば市内の消費者が市内の小売店ですべてを購入していると考えことができ、1以上であれば市外の消費者が買物に来ていることを示し、1以下の場合、市内の消費者が市外で買物をしているということを示す。

東近江市の商業中心性指標は、0.85と1を下回っており、1を超える近隣の彦根市や近江八幡市、甲賀市に市民の消費が流出していることが考えられる。

	小売業計 (H28経済センサス)		人口 (H29. 1. 1)	人口一人当たり 年間商品販売額	
	事業所数	年間商品販売額		(千円/人)	対県比
	(所)	(百万円)	(人)		
滋賀県	8,746	1,365,867	1,413,390	966.4	1.00
<b>東近江市</b>	<b>736</b>	<b>93,438</b>	<b>113,995</b>	<b>819.7</b>	<b>0.85</b>
大津市	1,573	263,467	341,206	772.2	0.80
彦根市	844	134,905	113,942	1184.0	1.23
長浜市	957	128,556	117,053	1098.3	1.14
近江八幡市	585	83,071	81,239	1022.6	1.06
草津市	784	187,065	138,818	1347.6	1.39
守山市	446	73,996	80,946	914.1	0.95
栗東市	315	72,381	67,473	1072.7	1.11
甲賀市	707	104,630	90,186	1160.2	1.20
野洲市	265	41,135	50,067	821.6	0.85
湖南市	277	38,122	54,530	699.1	0.72
高島市	444	44,723	49,131	910.3	0.94
米原市	210	18,826	38,558	488.3	0.51

表 滋賀県内市町の商業中心性指標

(出典：平成28年経済センサス活動調査、平成29年1月1日時点の住民基本台帳人口)

(参考) 中心市街地の商圈

下記の表のとおり、店舗面積に応じて各店舗の商圈を設定した。

店舗面積	商圈
30,000 m <sup>2</sup> 以上	10km
10,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	5km
3,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	3km
3,000 m <sup>2</sup> 未満	1km

その上で、中心市街地の商圈を設定するに当たり、中心市街地近傍において、商業の核となっていることが想定される JR 近江八幡駅周辺、彦根市・豊郷町・愛荘町が隣接する国道 8 号線沿い、湖南市・甲賀市が隣接する国道 1 号線沿いの 3 つの場所を中心市街地と結び、その中点を中心市街地の商圈として設定した。商圈としては東近江市の中南東部及び近江八幡市、甲賀市、日野町、愛荘町、多賀町の一部が含まれる。

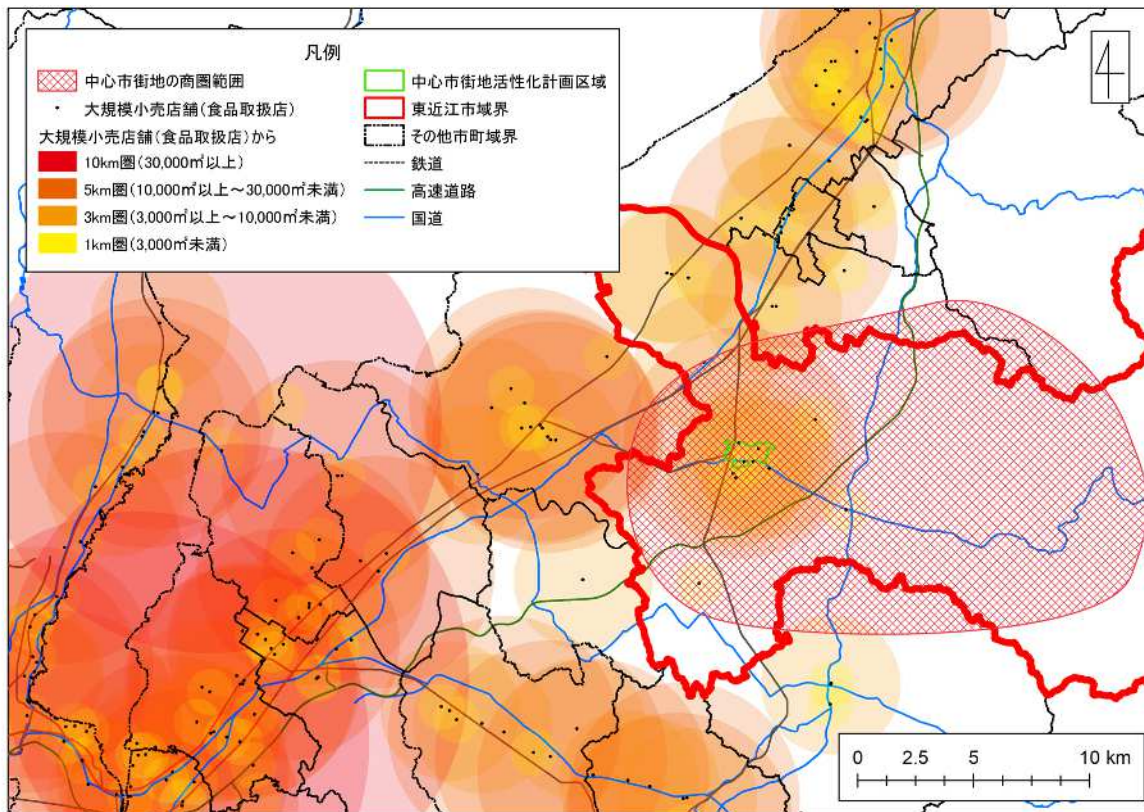


図 中心市街地の商圈

商圈内の人口、世帯総数、年齢階層別・人口別人口は下記のとおりであり、おおよそ東近江市の人口数・世帯数及び人口構成と変わらない。

	人口	世帯	人口			性別	
			15 歳未満	15 歳以上 64 歳未満	65 歳以上	男性	女性
商圈	107,078	38,411	15,294	64,349	26,972	53,180	53,927
対商圈人口割合			14.3%	60.1%	25.2%	49.7%	50.4%
(参考 1) 東近江市	114,180	40,691	16,495	69,096	28,095	56,601	57,579
(参考 2) 対東近江市 人口・世帯の商圈割合	93.8%	94.4%	92.7%	93.1%	96.0%	94.0%	93.7%

(平成 27 年国勢調査)

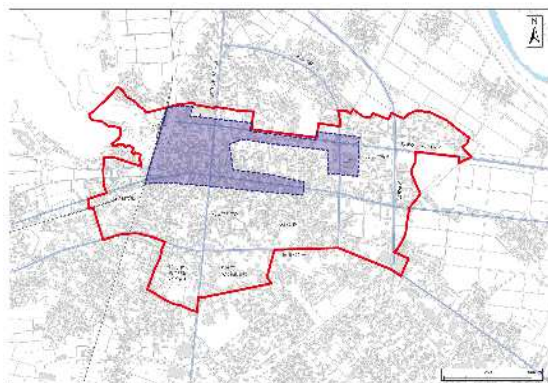
## ウ 空店舗の状況

令和3年1月に下図の青で囲まれたエリア（通り沿いについては通りから1軒分）において、営業店舗及び空店舗の現地調査を行った。

このエリア内には、合計321軒の店舗物件があり、そのうち74軒が空店舗であり、空店舗率は約23パーセントであった。分布状況をみると、本町商店街や八日市大通り商店街の商店街で多く発生している。

営業店舗については、下表に示す5つに分類を行った。

延命新地は、かつて歓楽街であった名残もあり飲食店が多くなっている。全体における飲食店は68軒であった。また、生鮮食品等の飲食料点小売店が商店街には少なくなっている。



分類	店舗数（店舗）
①飲食業	68
②サービス業	77
③物販	47
④事業所	51
⑤複合店舗	4
空店舗	74

図 調査エリア図（出典：東近江市作成）

表 営業店舗・空店舗の分類結果  
（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）

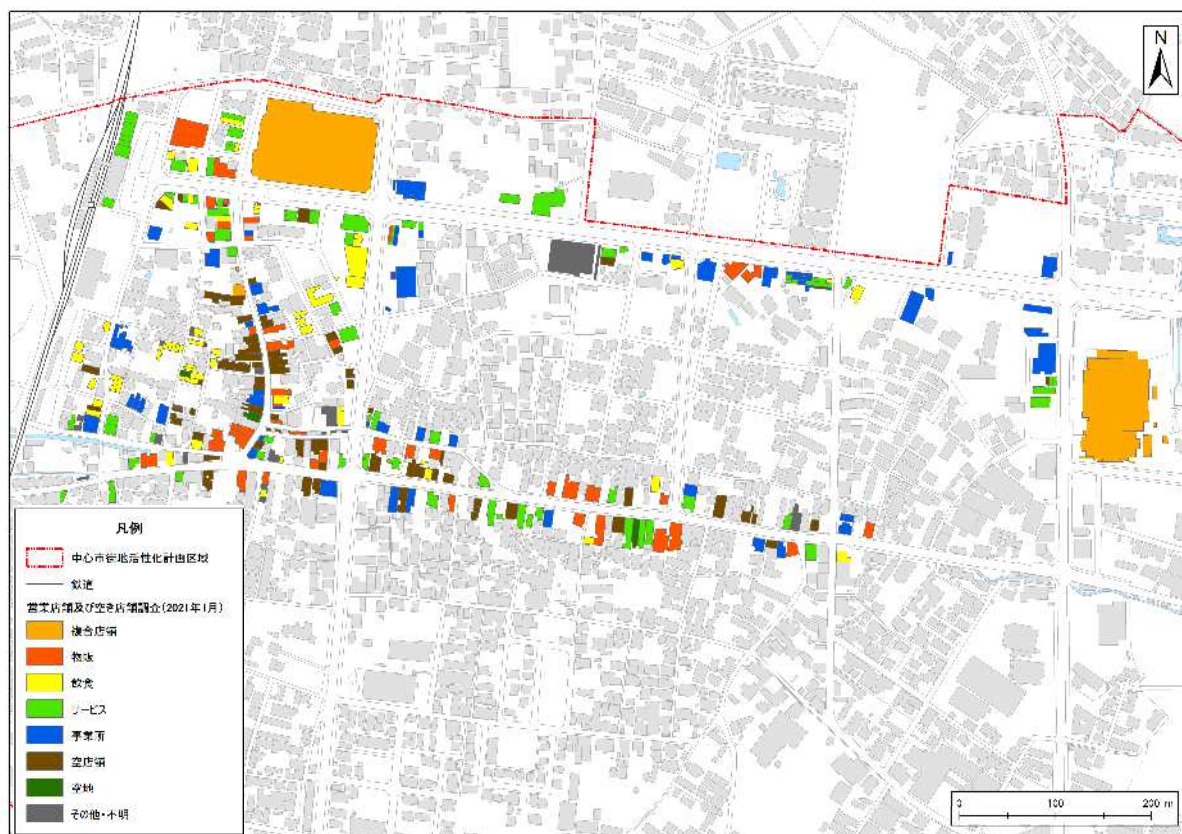


図 営業店舗・空店舗の分布図（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）

## エ 新規出店店舗の状況

前計画開始時からの中心市街地内での新規出店店舗は合計47店舗（平成29年～令和2年）あり、その内訳は飲食27店舗（57.4パーセント）、物販7店舗（14.9パーセント）、美容3店舗（6.4パーセント）、その他（事業所等）10店舗（21.3パーセント）となっており、半数以上が飲食店舗である。また、飲食店舗の内訳は、居酒屋10店舗（38.5パーセント）、カフェ5店舗（19.2パーセント）、スナック4店舗（15.4パーセント）、バー4店舗（15.4パーセント）等となっており、営業時間が夜で酒類の提供を行う店舗が多くなっている。

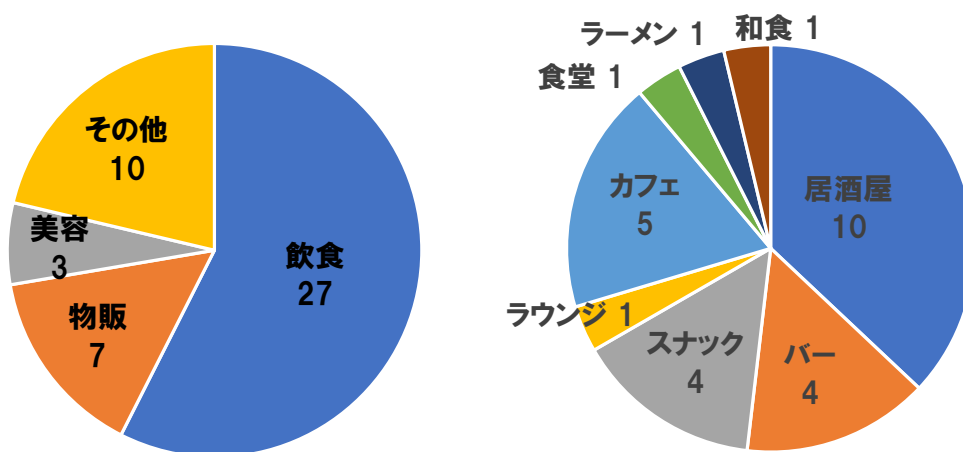


図 新規出店店舗の種別ごとの店舗数（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）

## オ 歩行者・自転車通行量

平成27年度から令和2年度まで毎年10～11月に歩行者及び自転車通行量調査を実施した。調査概要及び結果は以下のとおりである。

【調査箇所】 下図①～⑤ 計5箇所



図 交通量調査実施箇所（出典：東近江市作成）

歩行者及び自転車通行量の合計は以下のグラフのとおりである。

		八日市駅前広場	ピアガーデン前	太子ホール前	八日市図書館前	東近江市役所前	5地点合計
平日	H27	763	4,366	502	1,120	720	7,471
	H29	658	4,531	607	1,251	932	7,979
	H30	675	4,419	602	1,235	1,105	8,036
	R1	864	4,972	579	1,210	1,073	8,698
	R2	860	4,156	663	1,145	1,009	7,833
休日	H27	541	3,607	421	1,037	589	6,195
	H29	563	3,732	375	977	430	6,077
	H30	682	4,078	297	965	591	6,613
	R1	1,191	5,040	419	969	736	8,355
	R2	964	4,140	489	1,181	609	7,383

表 各地点の歩行者・自転車通行量の推移

5地点合計を、平成27年度と令和2年度で比較すると、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける中でも増加しているが、以下の時間帯別のグラフを見ると日中の時間帯を中心に減少している。なお、令和元年度と令和2年度の5地点合計を比較すると令和2年度は減少している。

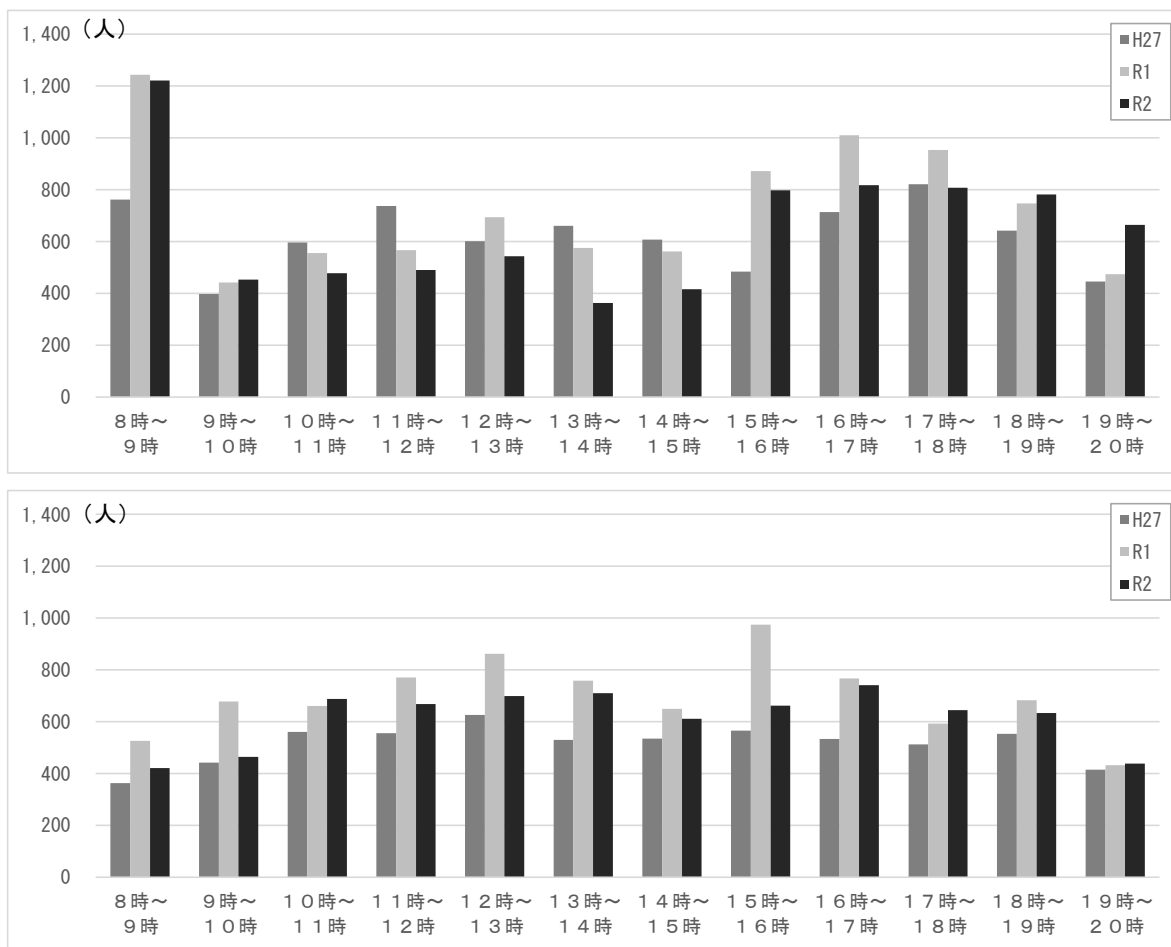


図 5地点合計の時間ごとの歩行者・自転車通行量（上：平日、下：休日）

【分析・考察】

ア) ピアガーデン前（アピア前）の様子

- ・大規模商業施設の前であることや八日市駅からのメインストリートであることから、5箇所の測定ポイントのうち最も通行量が多く、平日、休日ともに約4,000～5,000人の通行量がみられる。
- ・平日の朝と夕方は学生の通行量が多くなっているが、それを除いても常時200～300人程度の通行量がみられる。
- ・平成27年と比較すると新型コロナウイルス感染症の影響で増加傾向は鈍いが、平日の夜の通行量が増えており駅前ホテルの宿泊客がまちなかに出てきていると推測される。

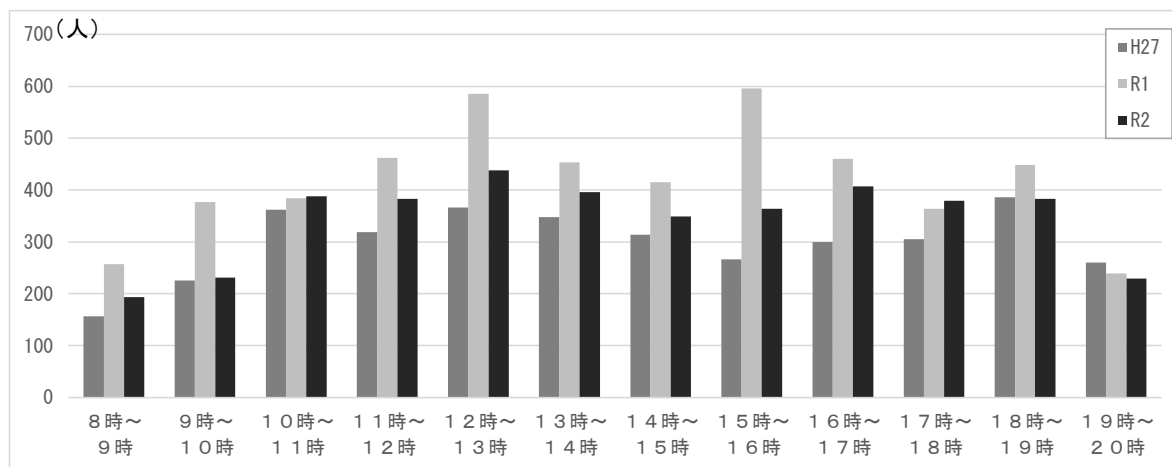
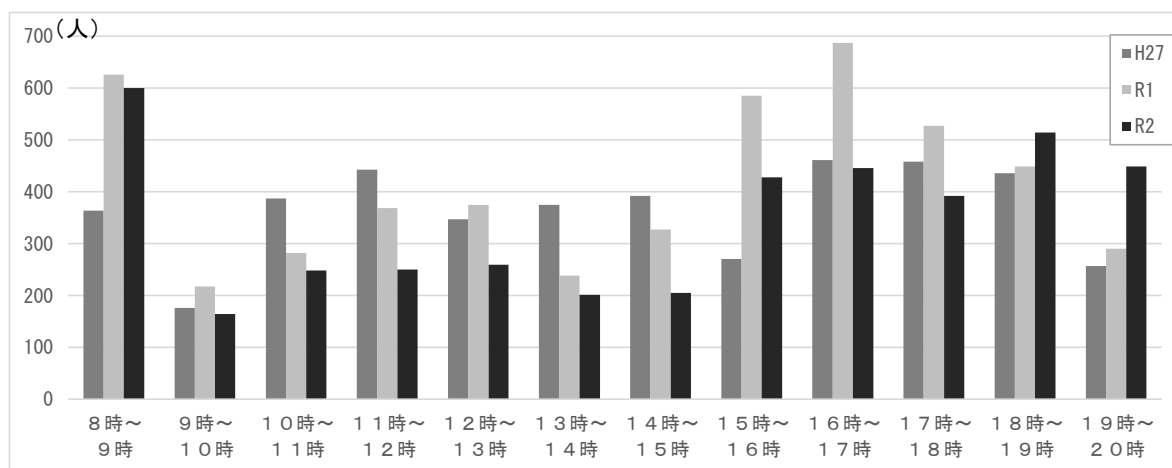


図 ピアガーデン前の時間ごとの歩行者・自転車通行量（上：平日、下：休日）

		8～9時	9～10時	10～11時	11～12時	12～13時	13～14時	14～15時	15～16時	16～17時	17～18時	18～19時	19～20時	合計
平日	H27	364	176	387	443	347	375	392	270	461	458	436	257	4,366
	R1	626	217	282	369	375	238	327	585	687	527	449	290	4,972
	R2	600	164	248	250	259	201	205	428	446	392	514	449	4,156
休日	H27	156	225	362	319	366	348	314	266	300	305	386	260	3,607
	R1	257	377	384	462	585	453	415	596	460	364	448	239	5,040
	R2	193	231	388	383	438	396	349	364	407	379	383	229	4,140

表 ピアガーデン前の時間ごとの歩行者・自転車通行量

イ) 八日市駅前広場の様子

- ・平日の朝と夕方は学生の通行量が多くなっているが、それを除いても常時50人程度の通行量がみられる。
- ・かつては、通勤・通学の影響で休日よりも平日の交通量が多かったが近年は休日の交通量が多くなっており、買物やイベントへの参加等まちなかへの休日の来訪が多くなっていると推測される。

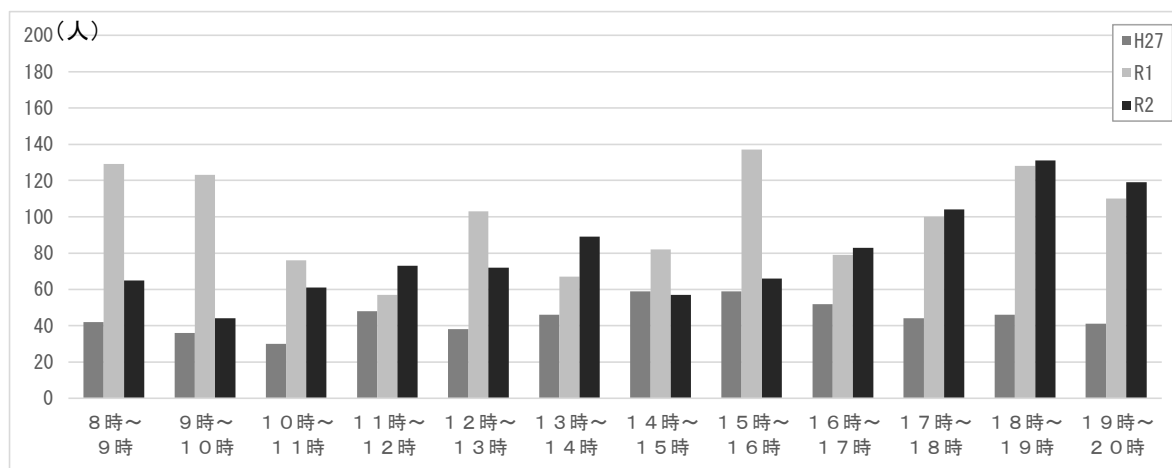
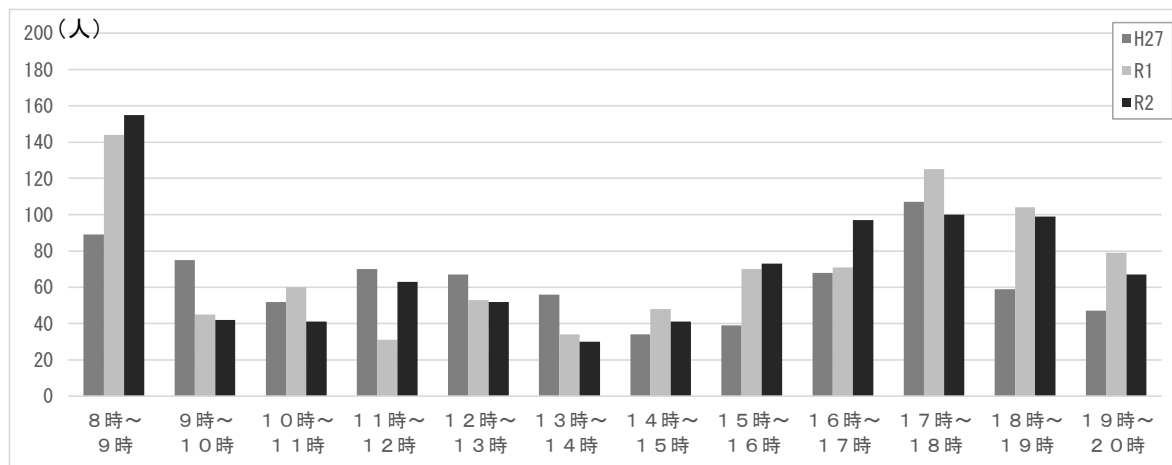


図 八日市駅前広場の時間ごとの歩行者・自転車通行量 (上：平日、下：休日)

		8～9時	9～10時	10～11時	11～12時	12～13時	13～14時	14～15時	15～16時	16～17時	17～18時	18～19時	19～20時	合計
平日	H27	89	75	52	70	67	56	34	39	68	107	59	47	763
	R1	144	45	60	31	53	34	48	70	71	125	104	79	864
	R2	155	42	41	63	52	30	41	73	97	100	99	67	860
休日	H27	42	36	30	48	38	46	59	59	52	44	46	41	541
	R1	129	123	76	57	103	67	82	137	79	100	128	110	1,191
	R2	65	44	61	73	72	89	57	66	83	104	131	119	964

表 八日市駅前広場の時間ごとの歩行者・自転車通行量

ウ) 太子ホール前の様子

- ・平日も休日も通行量は1時間あたり50人程度と少なく、平成27年度からの変化が最も小さい箇所であり、金屋大通りの活性化や集客力のある拠点との回遊性の向上を行うことで、増加が期待できる。

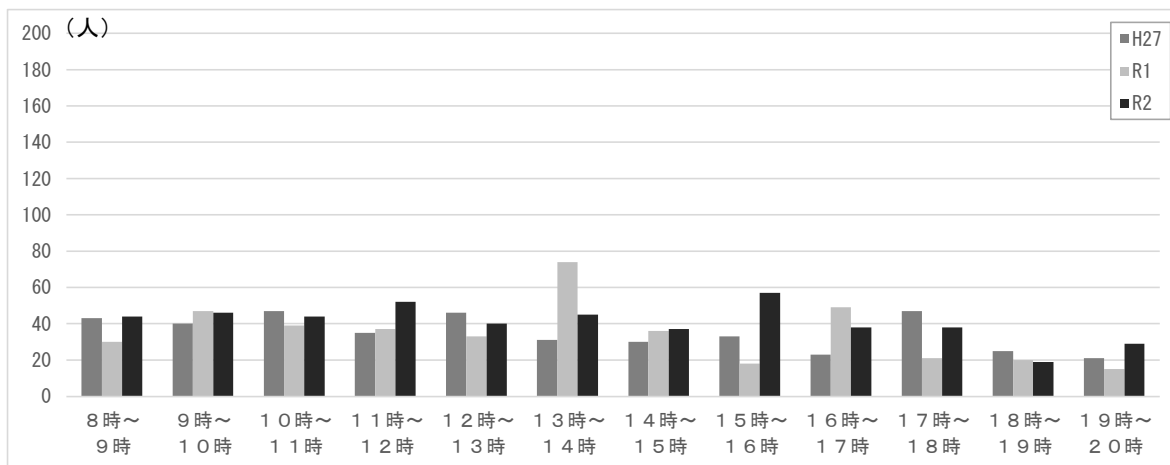
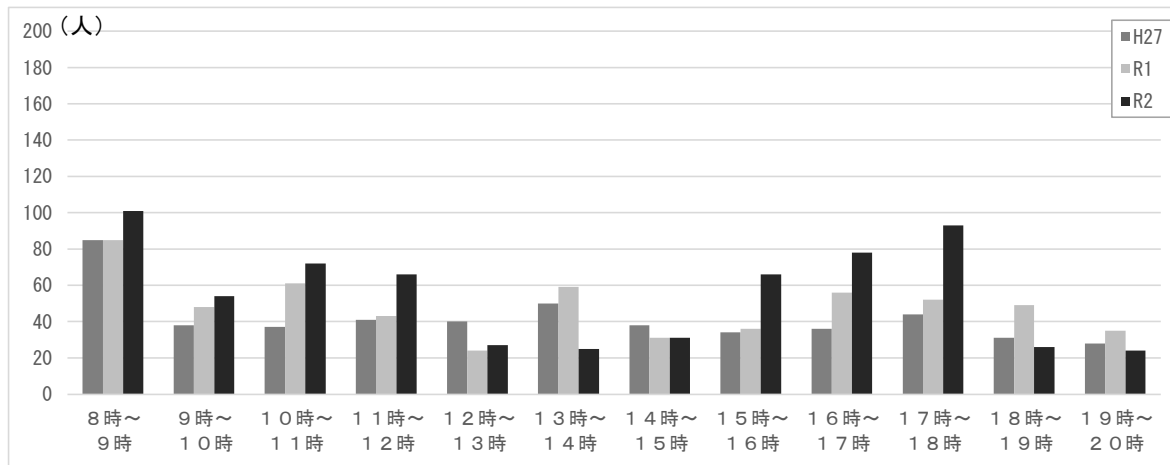


図 太子ホール前の時間ごとの歩行者・自転車通行量（上：平日、下：休日）

		8～9時	9～10時	10～11時	11～12時	12～13時	13～14時	14～15時	15～16時	16～17時	17～18時	18～19時	19～20時	合計
平日	H27	85	38	37	41	40	50	38	34	36	44	31	28	502
	R1	85	48	61	43	24	59	31	36	56	52	49	35	579
	R2	101	54	72	66	27	25	31	66	78	93	26	24	663
休日	H27	43	40	47	35	46	31	30	33	23	47	25	21	421
	R1	30	47	39	37	33	74	36	18	49	21	20	15	419
	R2	44	46	44	52	40	45	37	57	38	38	19	29	489

表 太子ホール前の時間ごとの歩行者・自転車通行量

エ) 東近江市役所前の様子

- ・通勤及び通学の時間である平日の朝と夕方は通行量が多く、休日は終日1時間当たり50人程度である。
- ・通勤及び通学の影響が多いと考えられる官庁街の測定ポイントのため、休日よりも平日の交通量のほうが多くなっている。

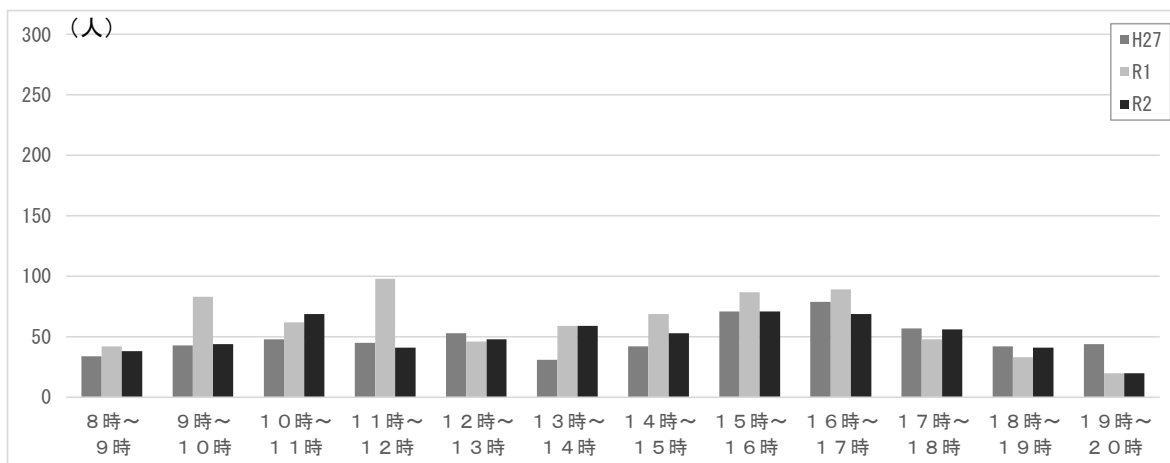
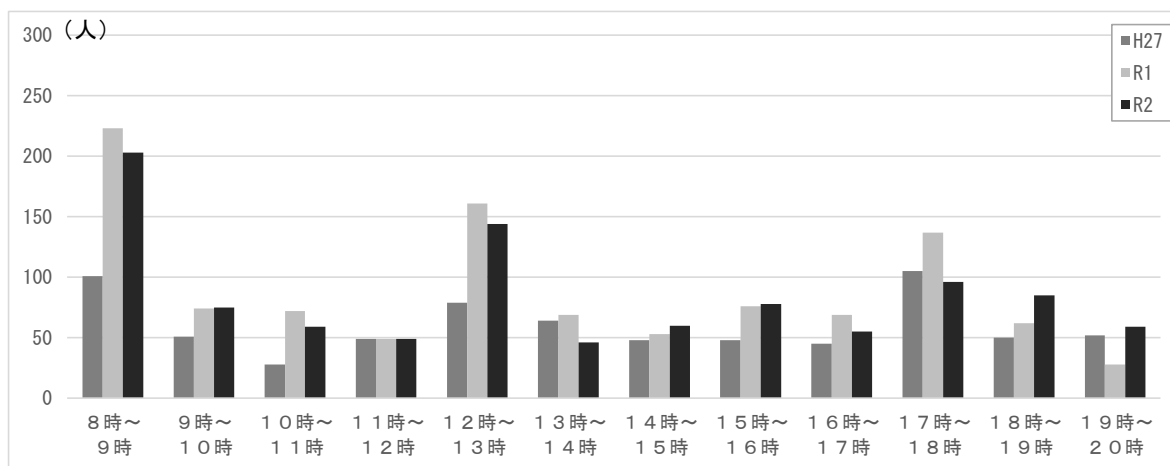


図 東近江市役所前の時間ごとの歩行者・自転車通行量 (上：平日、下：休日)

		8～9時	9～10時	10～11時	11～12時	12～13時	13～14時	14～15時	15～16時	16～17時	17～18時	18～19時	19～20時	合計
平日	H27	101	51	28	49	79	64	48	48	45	105	50	52	720
	R1	223	74	72	49	161	69	53	76	69	137	62	28	1,073
	R2	203	75	59	49	144	46	60	78	55	96	85	59	1,009
休日	H27	34	43	48	45	53	31	42	71	79	57	42	44	589
	R1	42	83	62	98	46	59	69	87	89	48	33	20	736
	R2	38	44	69	41	48	59	53	71	69	56	41	20	609

表 東近江市役所前の時間ごとの歩行者・自転車通行量

オ) 八日市図書館前の様子

- ・平日も休日も通行量は1日当たり100人程度であり、歩行者より自転車の割合が多くなっている。
- ・中心市街地の南北軸の人の流れをみる事ができる箇所であるが、東西軸である他の箇所よりも交通量が少ない。

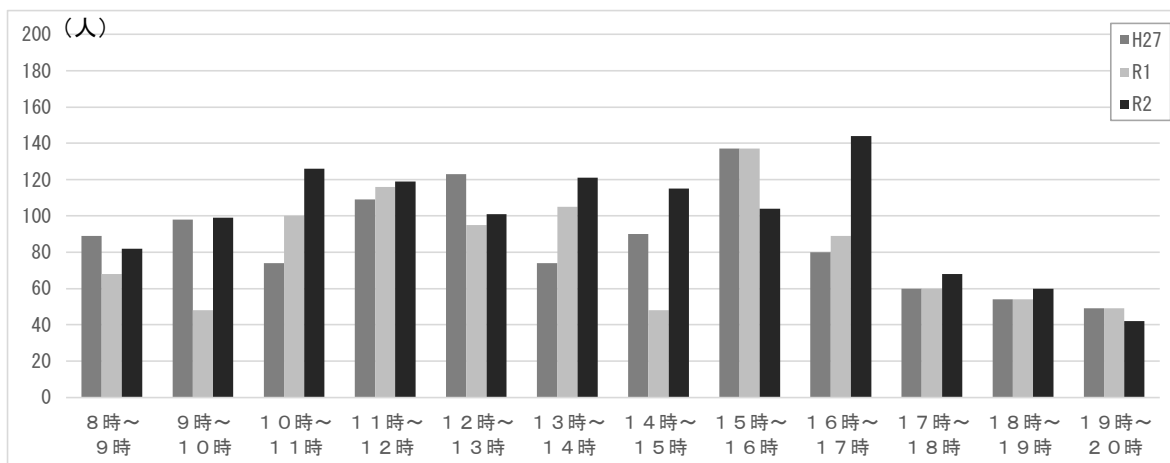
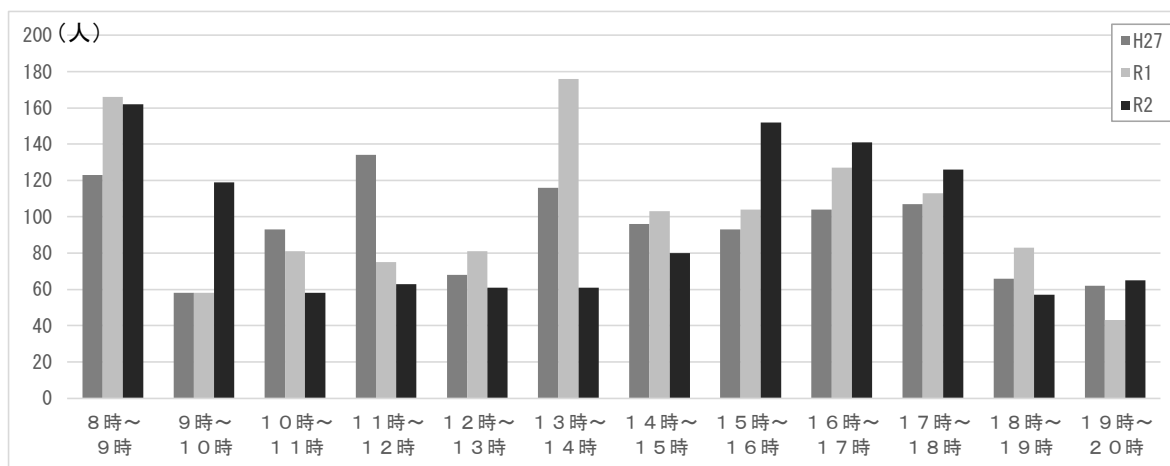


図 八日市図書館前の時間ごとの歩行者・自転車通行量 (上：平日、下：休日)

		8～9時	9～10時	10～11時	11～12時	12～13時	13～14時	14～15時	15～16時	16～17時	17～18時	18～19時	19～20時	合計
平日	H27	123	58	93	134	68	116	96	93	104	107	66	62	1,120
	R1	166	58	81	75	81	176	103	104	127	113	83	43	1,210
	R2	162	119	58	63	61	61	80	152	141	126	57	65	1,145
休日	H27	89	98	74	109	123	74	90	137	80	60	54	49	1,037
	R1	68	48	100	116	95	105	48	137	89	60	54	49	969
	R2	82	99	126	119	101	121	115	104	144	68	60	42	1,181

表 八日市図書館前の時間ごとの歩行者・自転車通行量

## カ 大規模商業施設の概要

東近江市には、1,000平方メートル以上の大規模商業施設が18店舗あり、うち1店舗は10,000平方メートルを超えている。

名称	店舗面積 (㎡)	駐車場 (台)
ショッピングプラザアピア (平和堂アル・プラザ八日市)	18,863	802
SEIYU 八日市店、ショッピングセンターテニー	9,602	416
マックスバリュ東近江 SC (マックスバリュ東近江店、ヤマダ電機東近江店)	7,143	396
平和堂フレンドマート能登川店	5,515	204
DCM カーマ能登川店	5,185	284
コメリホームセンター八日市店	4,959	133
ケーズデンキ八日市店	3,866	134
MEGA ドン・キホーテ UNY 東近江店	3,499	466
平和堂フレンドマート五個荘店	3,473	172
スーパーマーケットバロー八日市店、ハイパーブックス八日市店	3,225	176
エディオン東近江店	3,130	125
マックスバリュ八日市店	2,680	120
平和堂フレンドマート湖東店	1,954	111
ジョーシン東近江店	1,900	100
平和堂フレンドマート蒲生店	1,662	138
アヤハディオ湖東店	1,535	200
マルゼン能登川店	1,493	150
ドラッグコスモス中野店	1,415	59
クスリのアオキ東近江幸町店	1,177	46

表 大規模商業施設

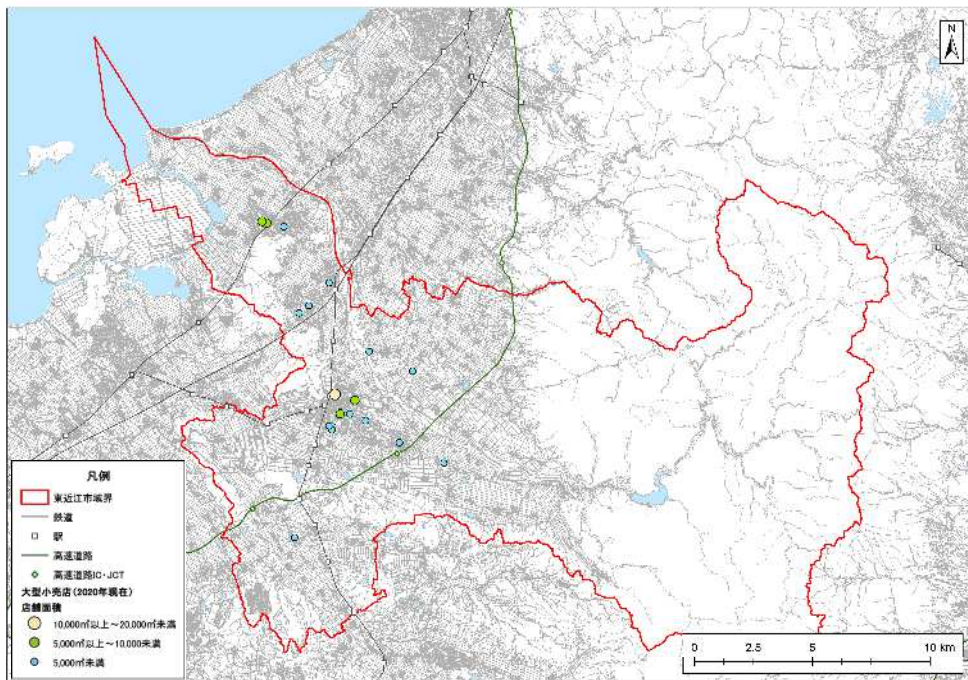


図 市内の大規模商業施設分布図 (出典：東近江市作成)

また、東近江市の周辺には近江八幡市、彦根市、甲賀市、草津市等に20,000平方メートル以上の大規模商業施設が点在している。

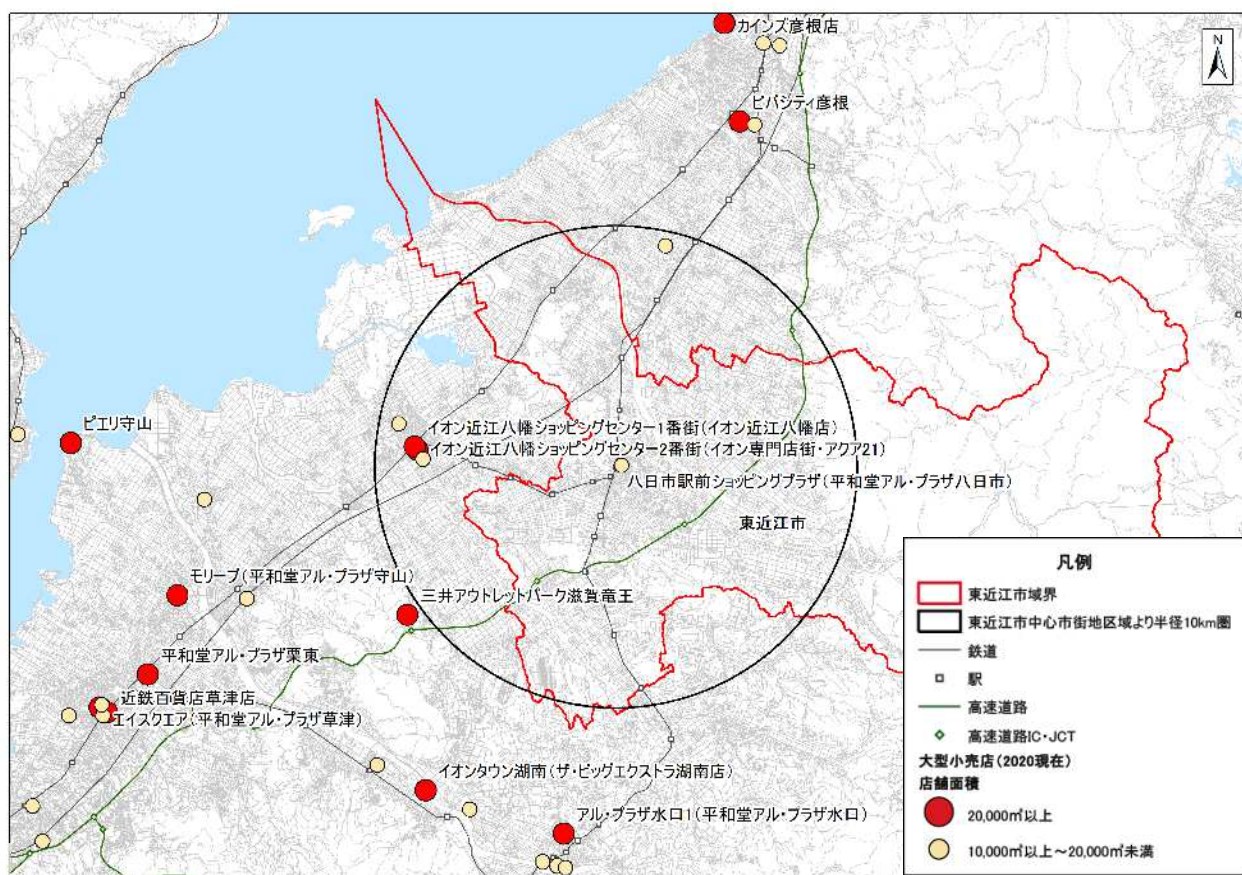


図 東近江市周辺の大規模商業施設の分布（出典：全国大型小売店総覧2020年版）

	施設名	店舗面積 (㎡)	駐車台数 (台)
彦根市	ビバシティ彦根	33,066	2,266
	カインズ彦根店	26,628	1,696
近江八幡市	イオン近江八幡ショッピングセンター2番街（イオン専門店街・アクア21）	29,485	2,994
	イオン近江八幡ショッピングセンター1番街（イオン近江八幡店）	20,023	1,272
草津市	エイスクエア（平和堂アル・プラザ草津）	55,089	2,953
	イオンモール草津（イオン草津店）	39,001	4,330
	近鉄百貨店草津店	21,700	604
守山市	ピエリ守山	36,770	3,000
	モリーブ（平和堂アル・プラザ守山）	24,122	1,286
栗東市	平和堂アル・プラザ栗東	21,475	691
甲賀市	アル・プラザ水口（平和堂アル・プラザ水口）	22,113	1,139
湖南市	イオンタウン湖南（ザ・ビッグエクストラ湖南店）	20,121	1,070
竜王町	三井アウトレットパーク滋賀竜王	33,755	2,300

表 東近江市周辺の大規模商業施設（20,000㎡以上）一覧（出典：全国大型小売店総覧2020年版）

### ③土地利用・市街地整備に関する状況

#### ア 都市構造とD I D地区の状況（※D I D地区：人口集中地区のこと）

東近江市は、近江鉄道八日市駅とJ R能登川駅の周辺などに商業地があり、その周辺に住宅地が広がっている。また、名神高速道路や国道8号沿いに工業地域が広がっている。

東近江市には、線引きのある近江八幡八日市都市計画区域（総面積の35.1パーセント）と非線引きの湖東都市計画区域（総面積の10.9パーセント）があり、旧永源寺町、旧愛東町及び旧湖東町の一部は都市計画区域外（総面積の54.0パーセント）になっている。

D I D地区の人口と面積については年々増加しており、平成27年のD I D地区の人口は33,603人（全市人口の約29パーセント）、面積は643ヘクタール（全市面積の約1.6パーセント）、人口密度は52.3人/ヘクタールとなっている。

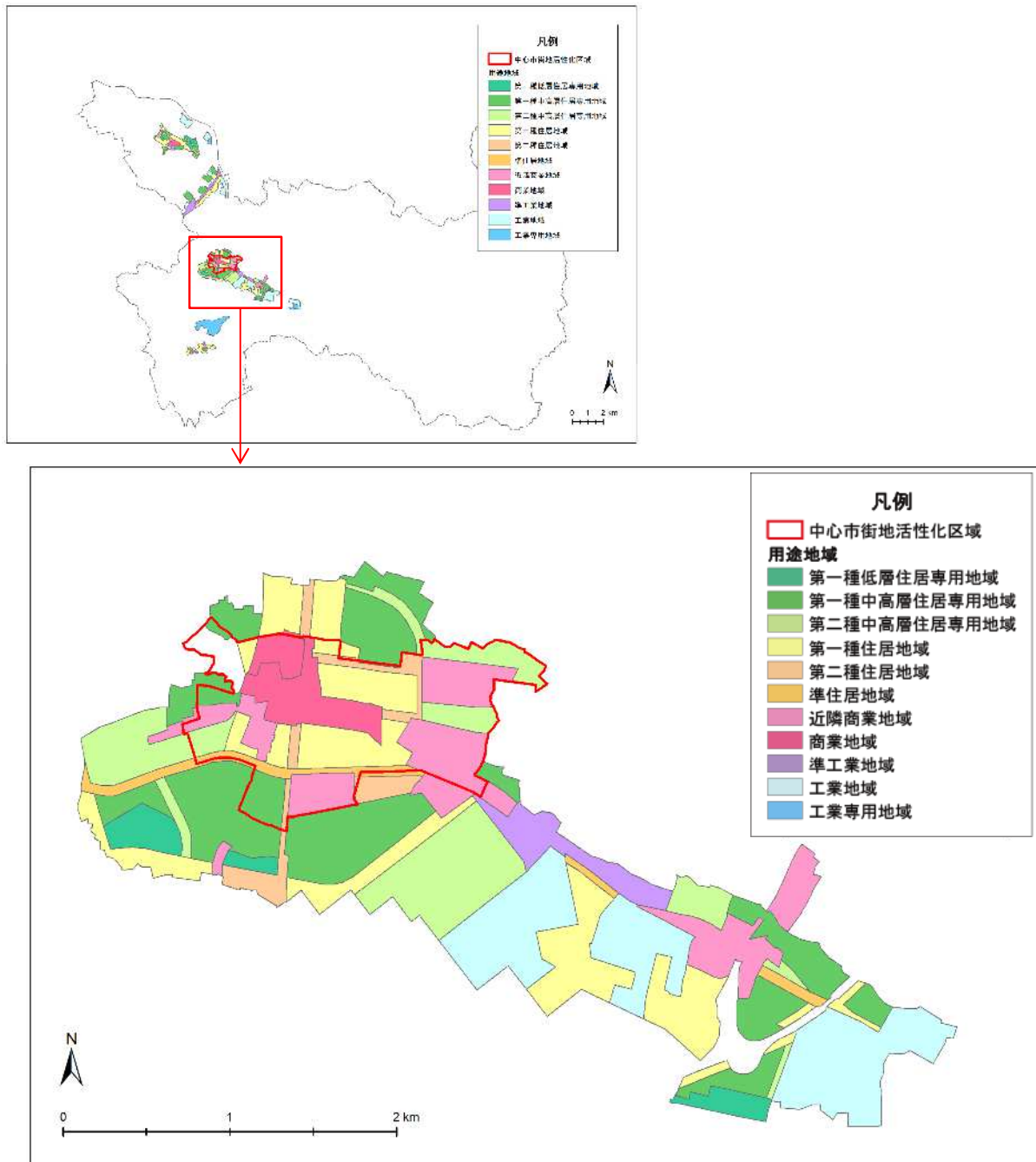


図 都市計画図ベースの都市構造図（上：全市、下：中心市街地周辺）（出典：東近江市作成）

	人口 (人)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)
1960 (S35)	8,540	110	77.6
1970 (S45)	8,579	120	71.5
1980 (S55)	9,722	220	44.2
1990 (H2)	14,702	380	38.7
1995 (H7)	25,071	520	48.2
2000 (H12)	27,826	548	50.8
2005 (H17)	30,230	572	52.8
2010 (H22)	31,654	615	51.5
2015 (H27)	33,603	643	52.3

表 DID地区の人口、面積、人口密度  
(出典：東近江市作成)

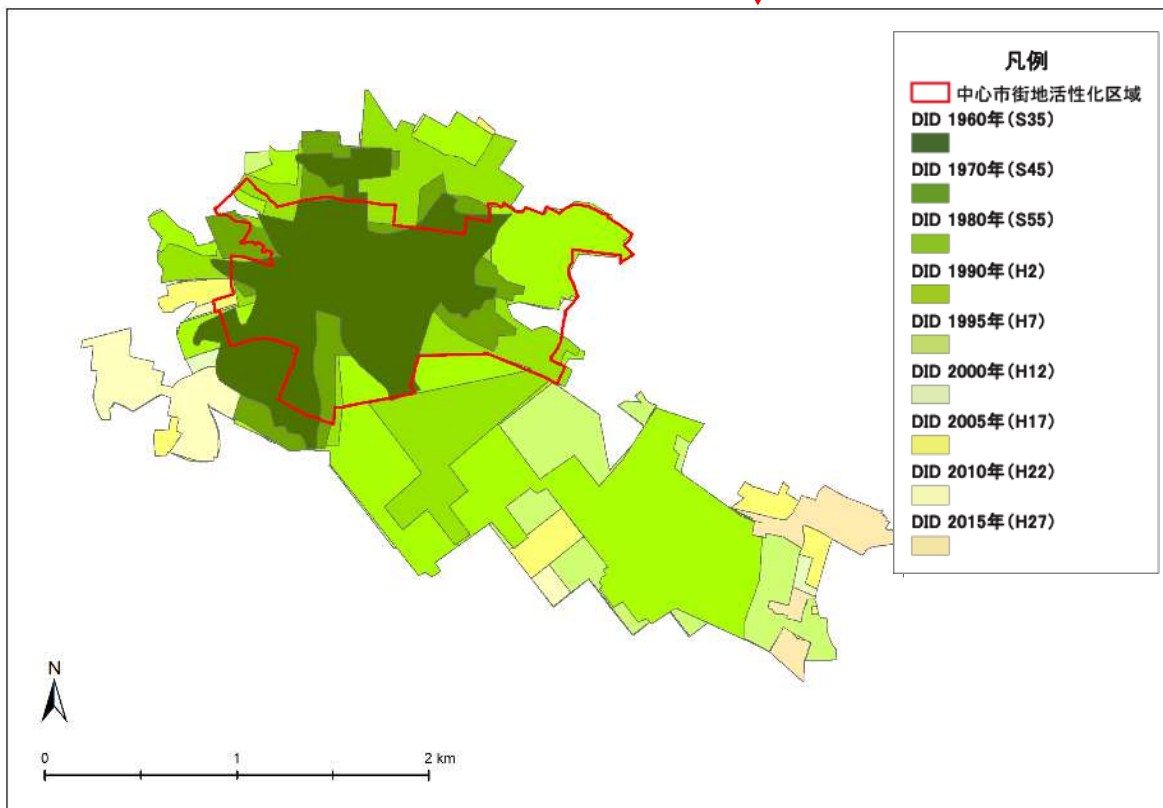
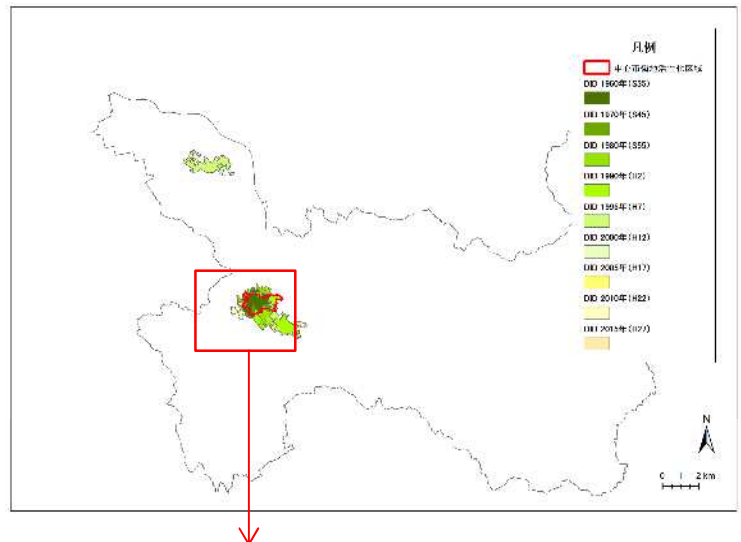


図 DID地区変遷図(上：全市、下：中心市街地周辺)(出典：東近江市作成)

## イ 市街地整備の状況

都市計画区域内における市街地開発事業としては、土地区画整理事業が9件施行されている。

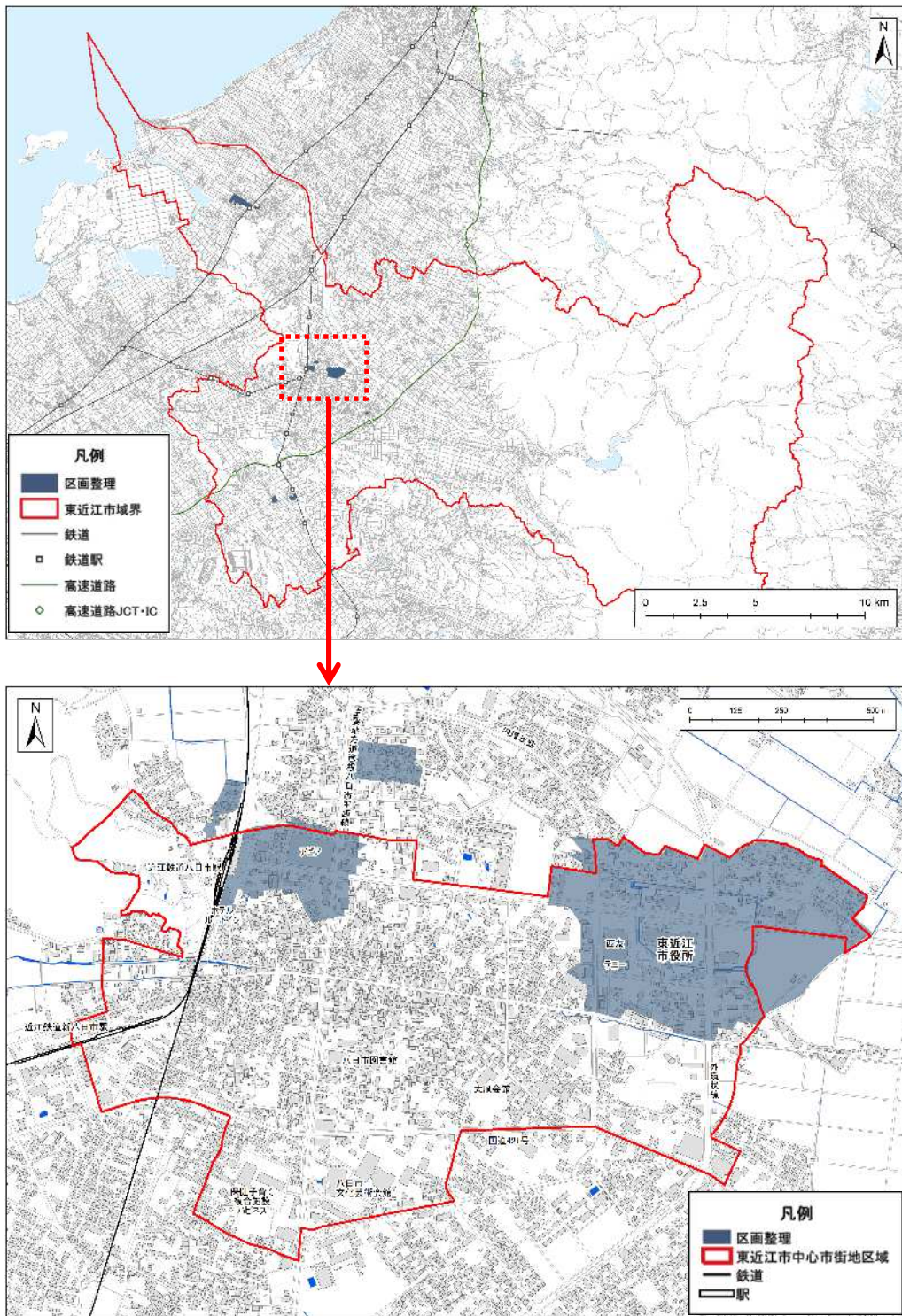


図 土地区画整理事業実施箇所図（出典：東近江市作成）

### ウ 地価の推移

中心市街地とその周辺の地価は、全ての地点で年々下がっている。特に、商業系用途地域については、この20年間で2分の1から3分の1程度に下がっている地点もある。

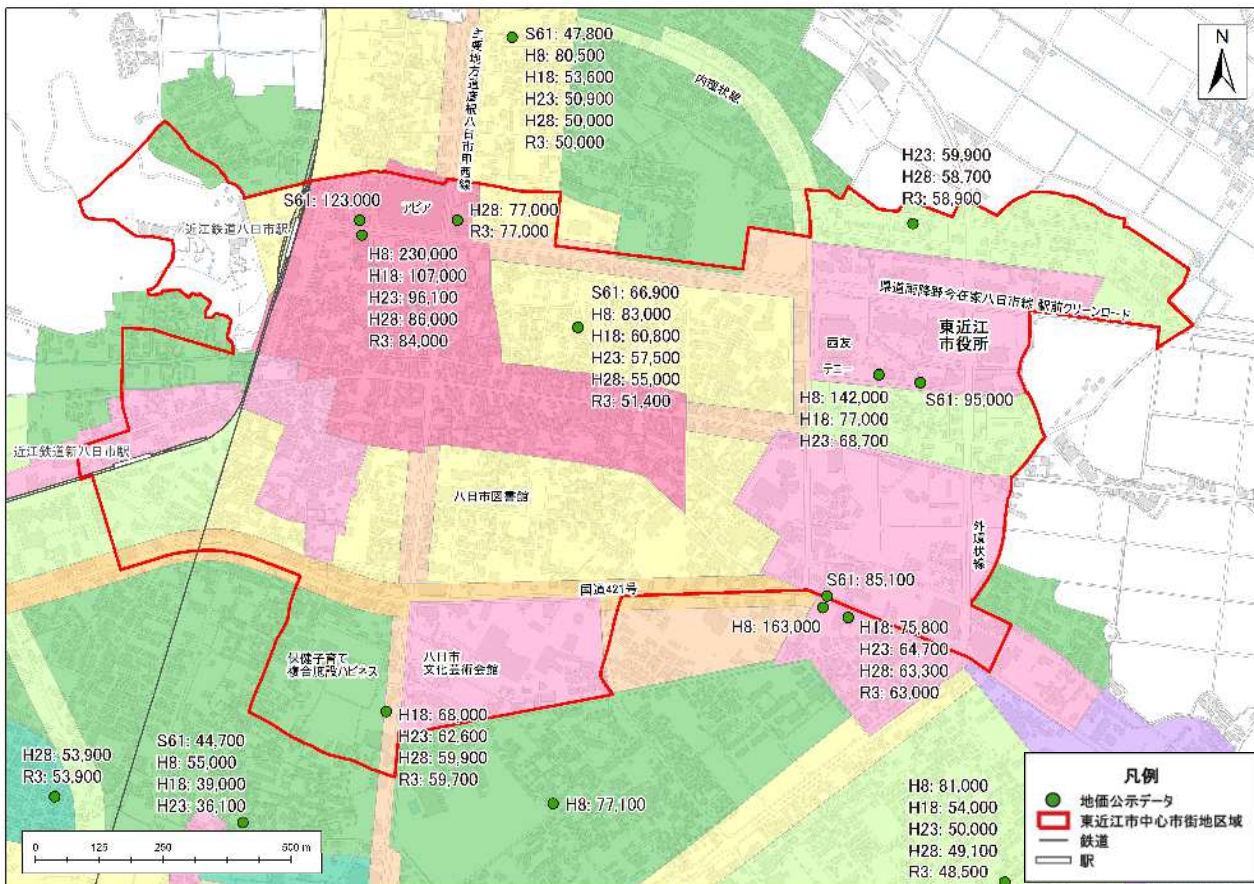


図 地価公示 (出典：国土交通省 地価公示)

## エ 一時貸駐車場の状況

令和3年1月におおむね下図の紫で囲まれたエリアで駐車場に関する現地調査を行った。

いつでも利用できる一時貸有料駐車場は5箇所、72台を収容することができる。店舗用の駐車場は59箇所あり、2,160台を収容することができ、料金徴収を行っていない店舗が多い。

分類	箇所数（箇所）	台数（台）
施設駐車場（公共含む）	7	382
店舗用駐車場	59	2,160
一時貸有料駐車場	5	72
月極駐車場	53	841
空地	22	—

表 駐車場調査結果（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）

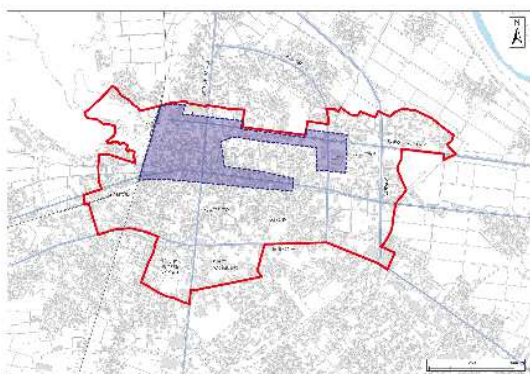


図 調査エリア図

（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）

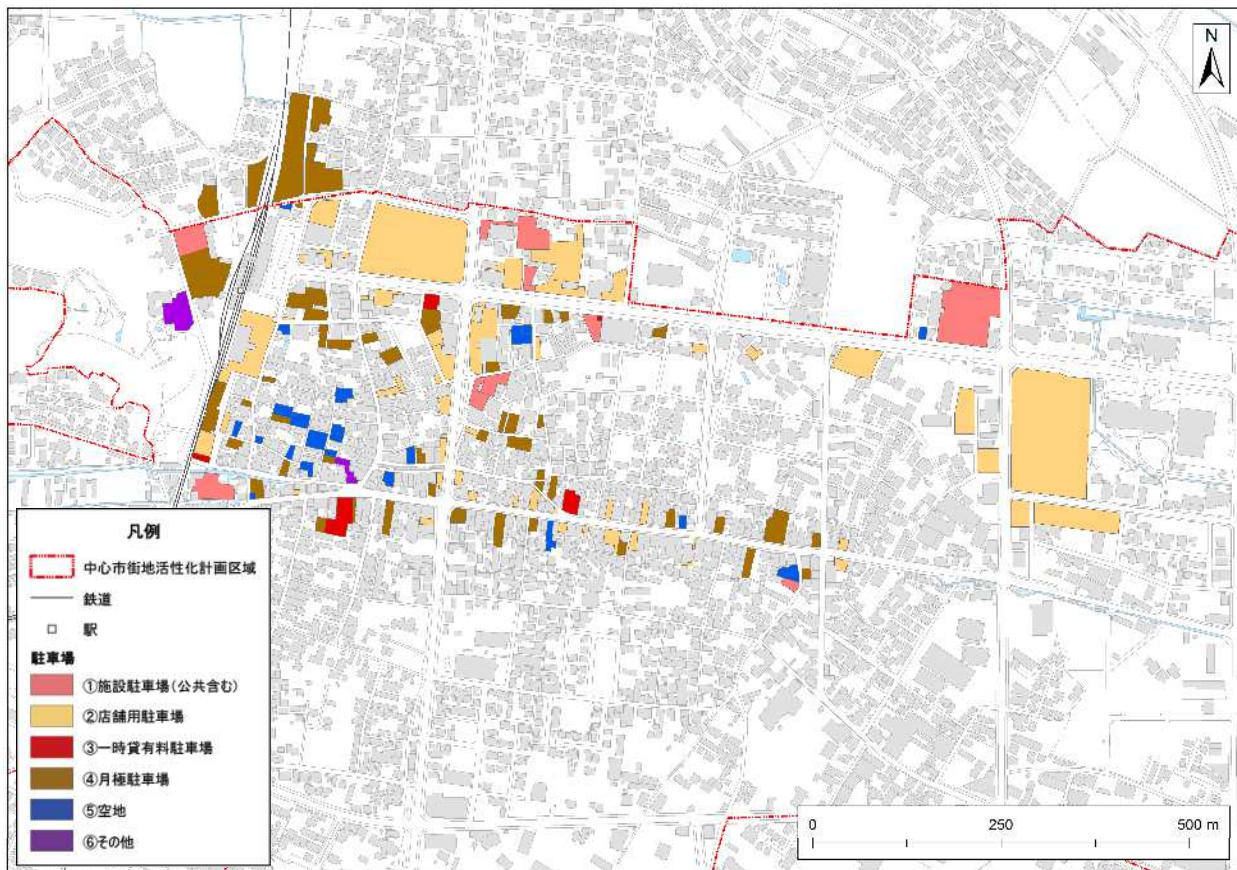


図 駐車場分布図（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）

#### ④観光と交流等に関する状況

##### ア 東近江市の観光入込客数

東近江市への観光客は、増加傾向にある。また、形態としては日帰りがほとんどで、宿泊客は近年増加するものの観光客全体の5.7パーセント（令和元年）と少ない。

観光客の東近江市を訪れる目的をみると、26.8パーセントが歴史で最も多く、都市型観光（買物・食事）、温泉・健康、行祭事・イベント、スポーツ施設・キャンプ施設等、博物館・美術館等、自然、公園・テーマパーク等が続いている。前回調査（5年前）と比べると、行祭事・イベントよりも都市型観光（買物・食事）を目的とした旅行者の割合が増加している。

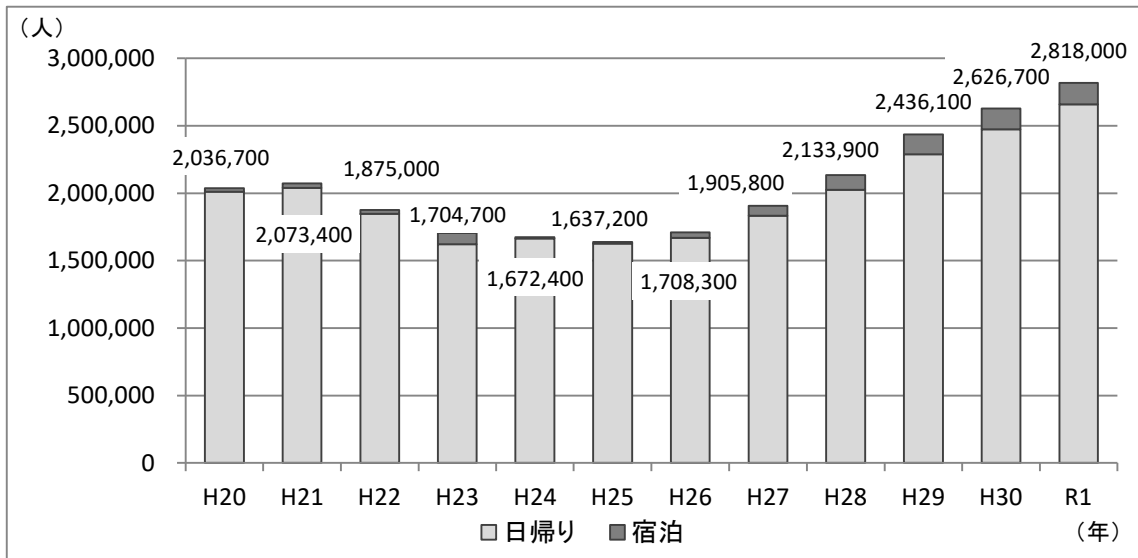


図 東近江市への観光客数の推移（出典：各年滋賀県観光入込客統計調査）

平成26年

令和元年

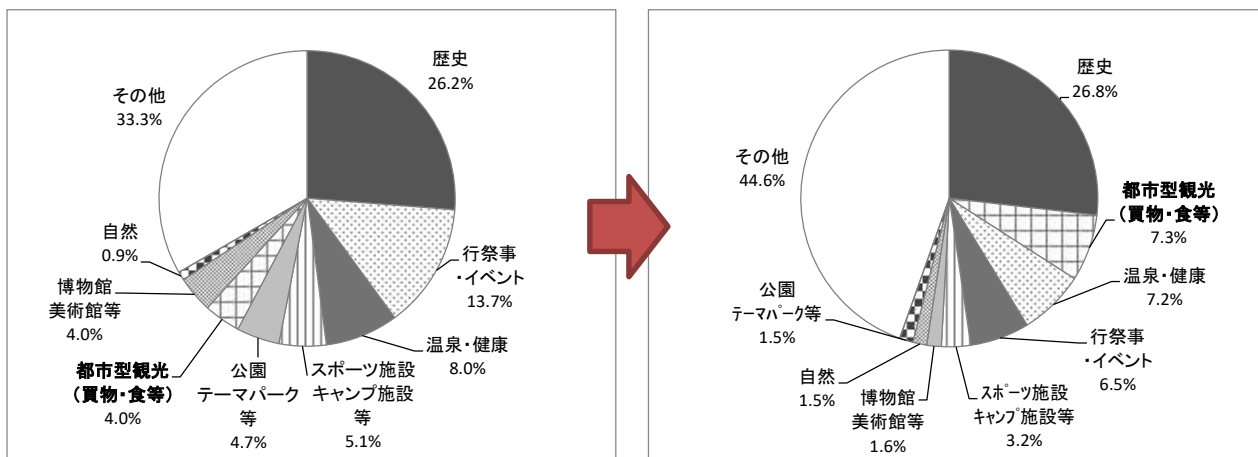


図 東近江市への目的別観光入込客数の割合

（出典：平成26年、令和元年滋賀県観光入込客統計調査）

## イ 中心市街地及び市内の観光施設

中心市街地内の観光施設としては、世界凧博物館東近江大凧会館があり、国の無形民俗文化財である「近江八日市の大凧揚げ習俗」を伝える場となっている。

また、東近江市内には、日本遺産として認定された伊庭の水辺景観や五個荘金堂重要伝統的建造物群保存地区の近江商人屋敷の街なみに加え、太郎坊宮、永源寺及び百済寺といった歴史ある神社仏閣があるため、これら市内に点在する観光施設と中心市街地との連携が今後の課題になっている。

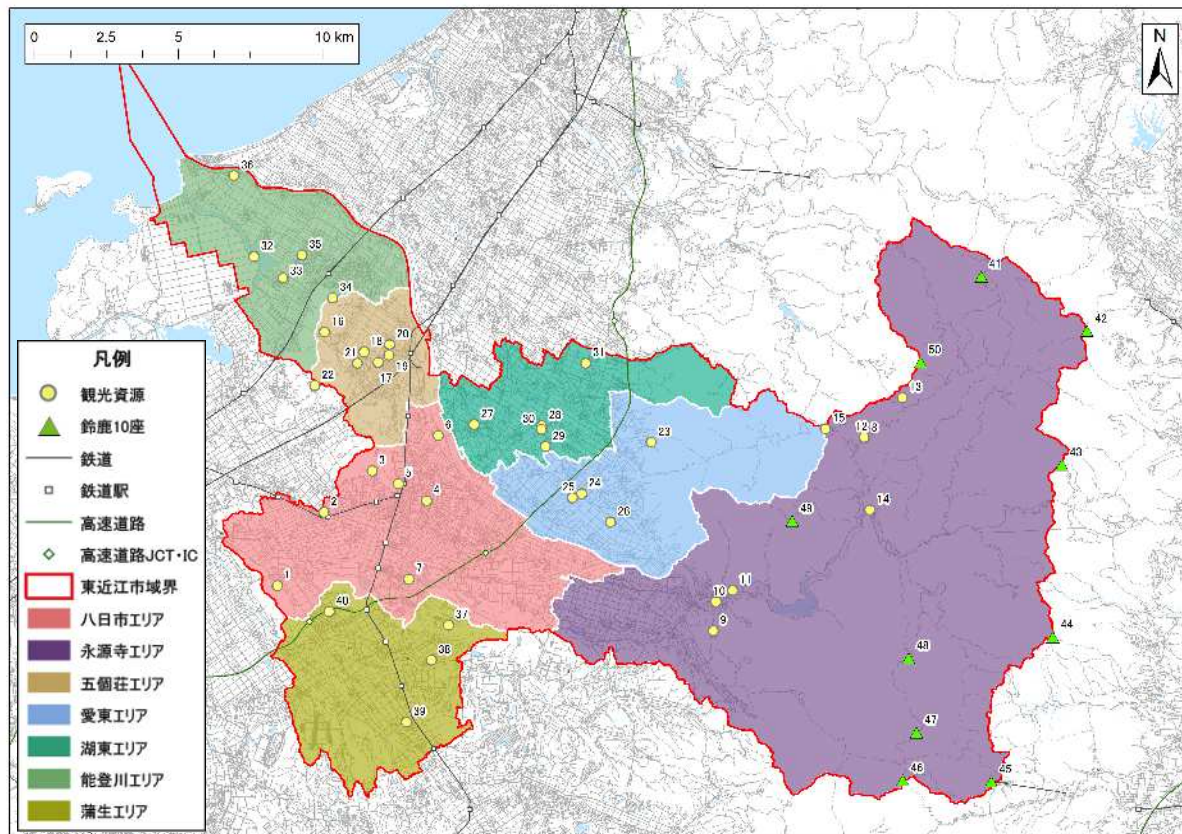


図 市内の観光スポット（出典：東近江市発行パンフレット「ここたび」）

 <p>東近江大凧会館</p>	  <p>河辺いきものの森</p>	  <p>木地師資料館</p>
  <p>道の駅 奥永源寺溪流の里</p>	  <p>五個荘近江商人屋敷</p>	  <p>道の駅 あいとう マーガレットステーション</p>
  <p>ことうへムスロイド村</p>	  <p>能登川水車とカヌーランド</p>	 <p>あかね古墳公園</p>

No	名称	エリア
1	雪野山歴史公園	八日市
2	万葉の森船岡山	八日市
3	太郎坊宮	八日市
4	東近江大風会館	八日市
5	延命公園	八日市
6	河辺いきものの森	八日市
7	布引運動公園	八日市
8	木地師資料館	永源寺
9	あいきょうの森	永源寺
10	八風の湯	永源寺
11	永源寺	永源寺
12	筒井神社	永源寺
13	大皇器地祖神社	永源寺
14	道の駅 奥永源寺溪流の里	永源寺
15	筒井御陵	永源寺
16	石馬寺	五個荘
17	近江商人博物館	五個荘
18	五個荘近江商人屋敷	五個荘
19	観峰館	五個荘
20	藤井彦四郎邸	五個荘
21	ぶらざ三方よし	五個荘
22	観音正寺	五個荘
23	百済寺	愛東
24	滋賀県平和祈念館	愛東
25	道の駅あいとうマーガレットステーション	愛東
26	おくのの運動公園	愛東
27	近江商人郷土館	湖東
28	探検の殿堂	湖東
29	ひばり公園	湖東
30	湖東味咲館	湖東
31	ことうへムスロイド村	湖東
32	能登川水車とカヌーランド	能登川
33	伊庭の水辺景観	能登川
34	猪子山	能登川
35	能登川博物館	能登川
36	ふれあい運動公園	能登川
37	石塔寺	蒲生
38	野口謙蔵記念館	蒲生
39	ガリ版伝承館	蒲生
40	あかね古墳公園	蒲生
41	御池岳	鈴鹿10座①
42	藤原岳	鈴鹿10座②
43	竜ヶ岳	鈴鹿10座③
44	釈迦ヶ岳	鈴鹿10座④
45	御在所岳	鈴鹿10座⑤
46	雨乞岳	鈴鹿10座⑥
47	イブネ	鈴鹿10座⑦
48	銚子ヶ口	鈴鹿10座⑧
49	日本コバ	鈴鹿10座⑨
50	天狗堂	鈴鹿10座⑩

表 市内の観光スポット（出典：東近江市発行パンフレット「ここたび」）

## ウ 中心市街地のイベント

中心市街地内では、本町商店街での本町パサージュや土曜夜市、八日市聖徳まつり、びわこジャズ東近江など、様々なイベントが開催されている。

月	イベント	場 所
4	さくらまつり	延命公園
	びわこジャズ東近江	近江鉄道八日市駅～市役所周辺
5	太郎坊さんウォーク	箕作小学校
	Yokaichi Market	本町商店街アーケード通り
6	本町パサージュ	本町商店街アーケード通り
7	土曜夜市	本町商店街アーケード通り
	八日市聖徳まつり	八日市駅前通り
8	土曜夜市	本町商店街アーケード通り
9	Yokaichi Market	本町商店街アーケード通り
10	ひがしおうみエコフリーマーケット	市役所本庁舎駐車場
11	本町「秋」パサージュ	本町商店街アーケード通り
	100円商店街	八日市駅前 各商店街
	東近江秋まつり	東近江市役所 本庁舎周辺
12	East Rainbow☆	駅前グリーンロードほか
	Xmas 感謝市（歳末セール）	八日市駅前商店街
3	本町「春」パサージュ	本町商店街アーケード通り
	100円商店街	八日市駅前 各商店街

表 中心市街地で行われる主なイベント（出典：東近江市作成）

		
さくらまつり	びわこジャズ東近江	本町パサージュ
		
八日市聖徳まつり	East Rainbow☆	東近江秋まつり

## エ 中心市街地の交流等施設

中心市街地内には交流等施設として、八日市文化芸術会館、八日市コミュニティセンター、太子ホール、八日市図書館、東近江江州音頭会館及び保健子育て複合施設ハピネスがある。

八日市文化芸術会館は、湖東地域の文化・芸術の拠点施設として、昭和56（1981）年に開館。以来、舞台芸術や展覧会などを開催している。804席のホールと370平方メートルの展示室、練習室、和室及び会議室2室があり、展示室では自主企画展の開催を行うほか、一般芸術作品の発表の場として貸し出しを行っている。しかし、開館から30年以上が経過し老朽化も進んでおり、今後のあり方について検討が進められている。

八日市コミュニティセンターは、生涯学習の場として高齢者学級「えんめい短大」をはじめ成人を対象とした「さざなみ学級」や「短期講座」の開催、自治会連合会をはじめ、多くの地域団体が地域づくり・まちづくりの活動拠点として利用している。また、地域教育協議会が実施する子どもを対象にした体験活動事業、子育て支援サークルによる未就園児の子育て事業をはじめ、子どもを対象にした多くの自主団体が学習活動の場として活用している。利用者数の推移を見ても、市民の重要な活動拠点となっていることが分かる。

太子ホールは、八日市大通り商店街が運営する多目的ホールで椅子席が110席程度、テーブル席が60席程度のキャパシティを有し、本格的な音響照明設備を備えている。自主企画イベントや子ども食堂のほか、びわこジャズ東近江では、主会場の一つとして本格的コンサート等の音楽イベントが開催されてきた。防音のための改修工事を実施したことで、より幅広い活動が期待されている。

八日市図書館は、蔵書約30万冊を有しており令和元年度実績で貸出冊数282,494冊、貸出者数59,811人と多くの市民が利用している。2階には自然環境を考えるコーナー「風倒木」があり、無農薬のコーヒー豆をひいたドリップコーヒーを飲みながらゆっくり読書のできる憩いのコーナー、本のリサイクルショップ・ぶつくる、展示ギャラリー、集会室などもある。

東近江江州音頭会館は、旧八日市保健センター内にあり、東近江江州音頭保存普及愛好会が運営している。東近江市が発祥の地とされる江州音頭を紹介する施設として、音頭取りによる実演や昭和の懐かしい映像記録を見ることができ、踊り手のゆかたの試着も体験できる。

保健子育て複合施設ハピネスは、前計画に位置付けられた事業の一つであり、平成30年10月に開設した。八日市保健センター、湖東保健センター及び能登川保健センターを移転・統合し、市民の健康寿命延伸のため「妊娠・出産・子育て・健康づくり・介護予防」など子どもから高齢者まで切れ目ない支援を実施し、併せて地域の防災拠点（福祉避難所）となる施設である。また、子育て中の親子が気軽に利用できる場所や来館者同士が交流を深める場所の提供、さらには子育ての相談や情報提供など子育て支援機能を併せ持つ施設となっており、大型遊具などを設置した交流の場「みどりの広場」は子育て世代に人気の遊び場になっている。

各施設とも、新型コロナウイルス感染症の影響による外出規制やイベントの中止で令和2年度の利用者数が激減している。

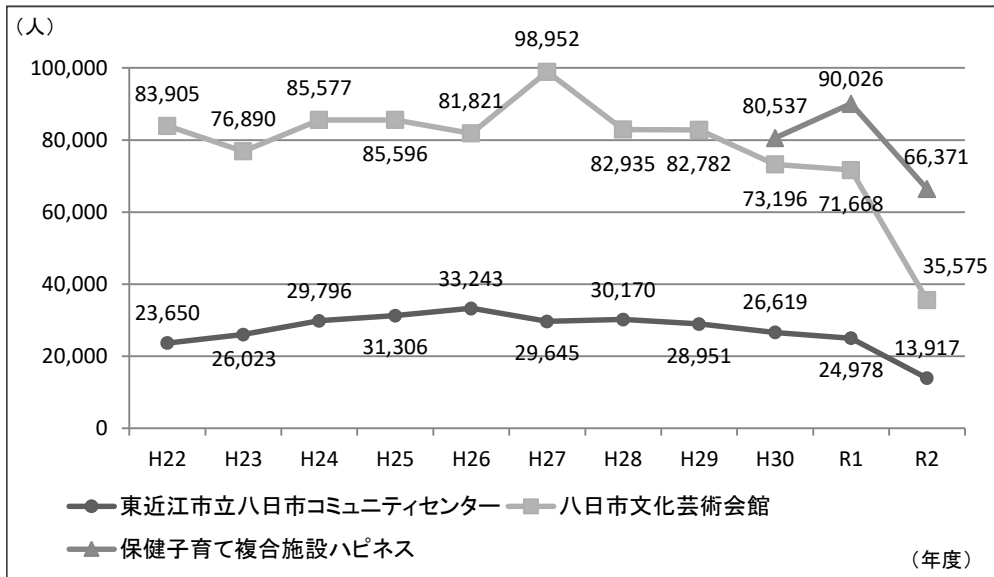


図 八日市コミュニティセンター、八日市文化芸術会館及び保健子育て複合施設ハピネス利用者数の推移（出典：東近江市作成）

## ⑤交通に関する状況

### ア 鉄道の乗車人員

東近江市内には、八日市駅など近江鉄道の駅が13駅あるほか、JR能登川駅がある。中心市街地にある近江鉄道八日市駅の令和元年度の年間乗車数は約783,000人、1日平均乗車数は約2,140人であった。

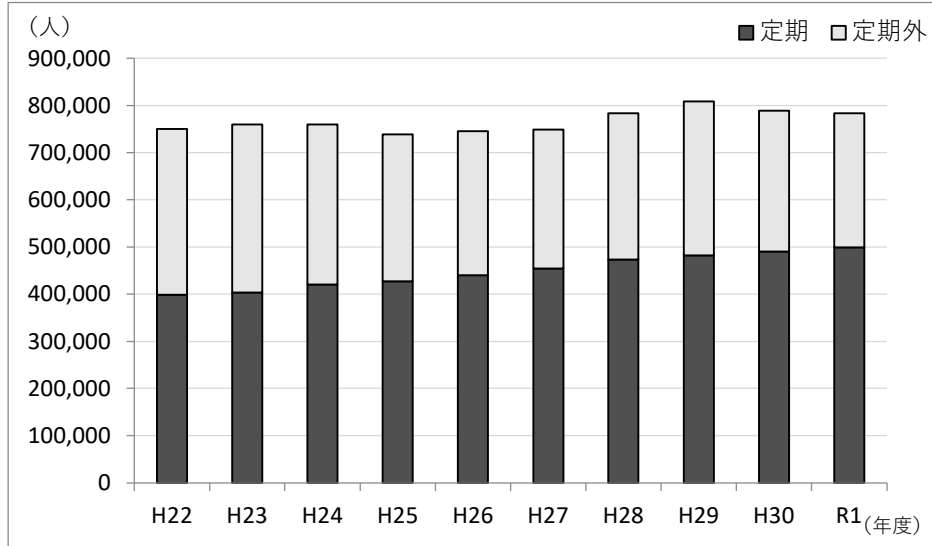


図 八日市駅の乗車人員の推移 (出典：近江鉄道株式会社)



図 近江鉄道の路線図 (出典：近江鉄道株式会社提供情報により作成)

## イ 近江鉄道の状況について

近江鉄道線は120年以上にわたり、県東部地域における基幹交通軸として、沿線地域の住民の通勤・通学や観光等で地域を訪れる人々の貴重な移動手段の役割を担っているが、経営状況の悪化により事業継続が困難となっている。

そこで、近江鉄道沿線5市5町及び県は、事業者とともに将来の近江鉄道線の基本的方向性の策定に向けて必要な協議、調整を行い、令和元年11月5日に関係団体等の参加を得て「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」に基づく近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会（法定協議会）が設置された。

法定協議会においては、近江鉄道線のあり方をはじめとする沿線地域の公共交通網の再構築を目指し、地域公共交通計画の策定に向けて必要な協議が行われ、令和2年3月に全線の存続と同年12月に上下分離方式へ移行することが合意された。

（参考）近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会（法定協議会）の開催状況について

開催日		内容
令和元年度	令和元年11月5日（火）	第1回近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会
	令和2年3月25日（水）	第2回近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会
令和2年度	令和2年6月2日（火）	第3回近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会
	令和2年8月18日（火）	第4回近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会
	令和2年12月17日（木）	第5回近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会
	令和3年3月22日（月）	第6回近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会
令和3年度	令和3年6月23日（水）	第7回近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会
	令和3年10月1日（金）	第8回近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会

## ウ バスの運行状況

近江鉄道八日市駅が中心市街地のバス発着の拠点になっており、近江鉄道バス2路線、本市のコミュニティバス「ちょこっとバス」6路線が発着している。朝夕の通勤・通学時間帯には1時間当たり10本程度、その他の時間も早朝と夜間を除いて3本程度が運行している。

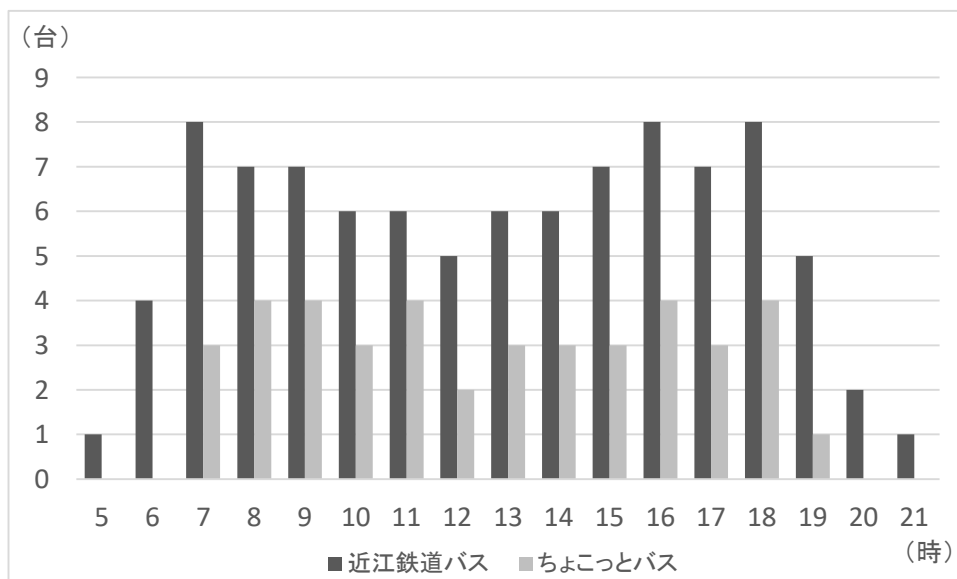


図 八日市駅における時間別バス発着台数（出典：時刻表から算出）



## エ バスの利用状況

近江鉄道八日市駅を発着する近江鉄道バスの利用者数を見ると、神崎線は増加傾向にあり、御園線は横ばいの状況であったが平成27年以降は増加傾向である。

また、コミュニティバスであるちよこっとバスの利用者数は、120,000人前後で安定的に推移しているが、令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響で激減した。月別の利用者数をみると、9月から11月までの秋に利用者が多い傾向がみられ観光客の利用によるものと推測される。

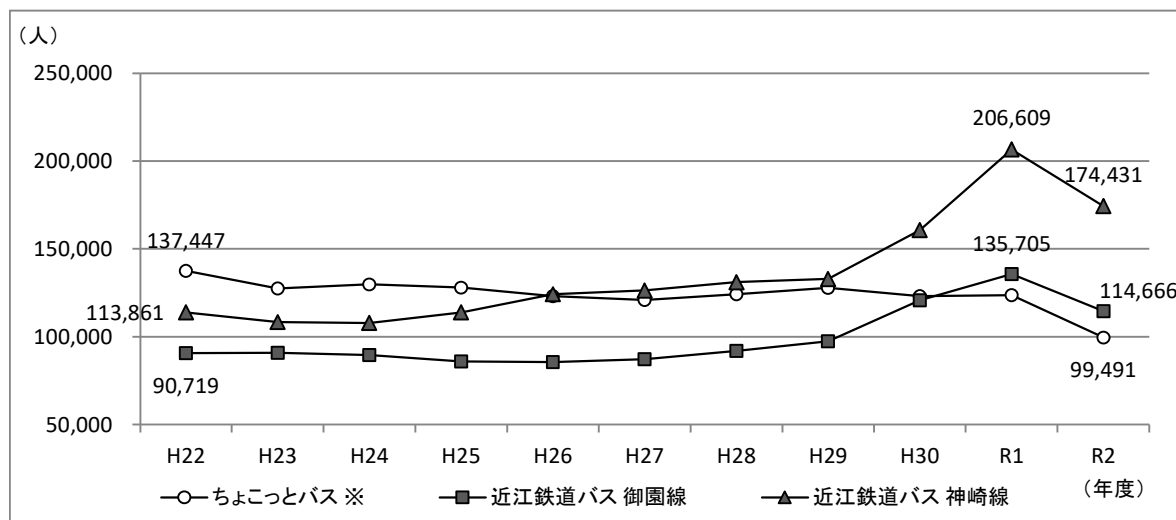


図 八日市駅に発着するバスの利用者数の推移（出典：東近江市作成）

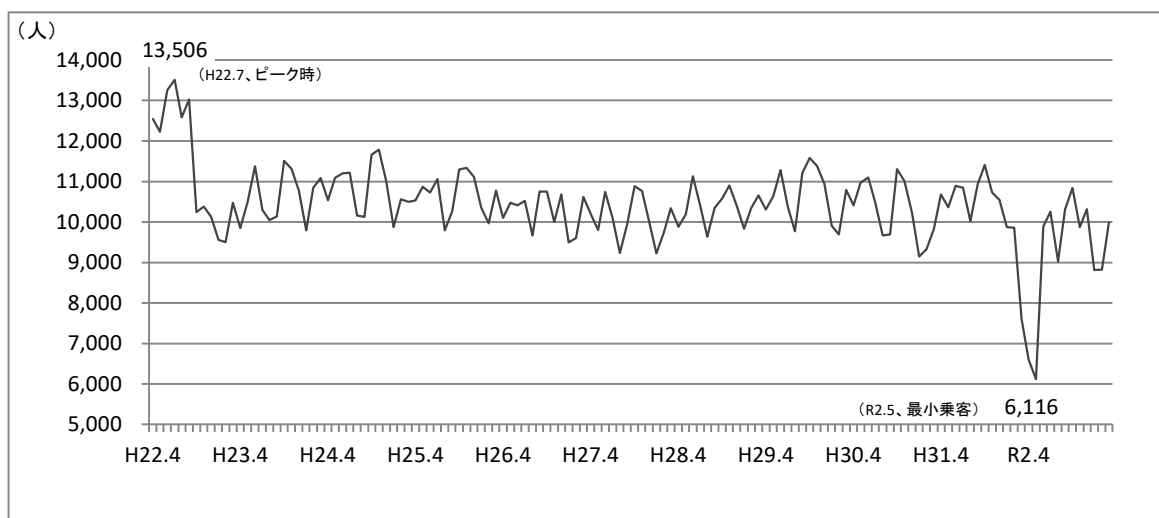


図 ちよこっとバスの利用者数の月別推移（出典：東近江市作成）

※上記二つの図において、ちよこっとバスは右記の路線に関する利用者数で算出

	H22	H29	左記以外
市原線	○	○	○
湖東線	○		○
湖東西線		○	
湖東東線		○	
愛東北循環線	○		
愛東南循環線	○		
愛東線	○	○	○
南部中央線	○		
南部御園線	○	○	○
沖野玉緒線	○	○	○
御園玉緒東部線	○		
市辺上平木線	○	○	○
羽田蒲生線	○		

## オ 自動車保有の状況

市民の自動車保有台数の総数は年々増加しており、特に軽自動車の保有台数が増加している。

1人当たりの自動車保有台数を滋賀県全国と比較すると東近江市の方が多くなっており、全国的にも自動車依存度の高い市であることが分かる。

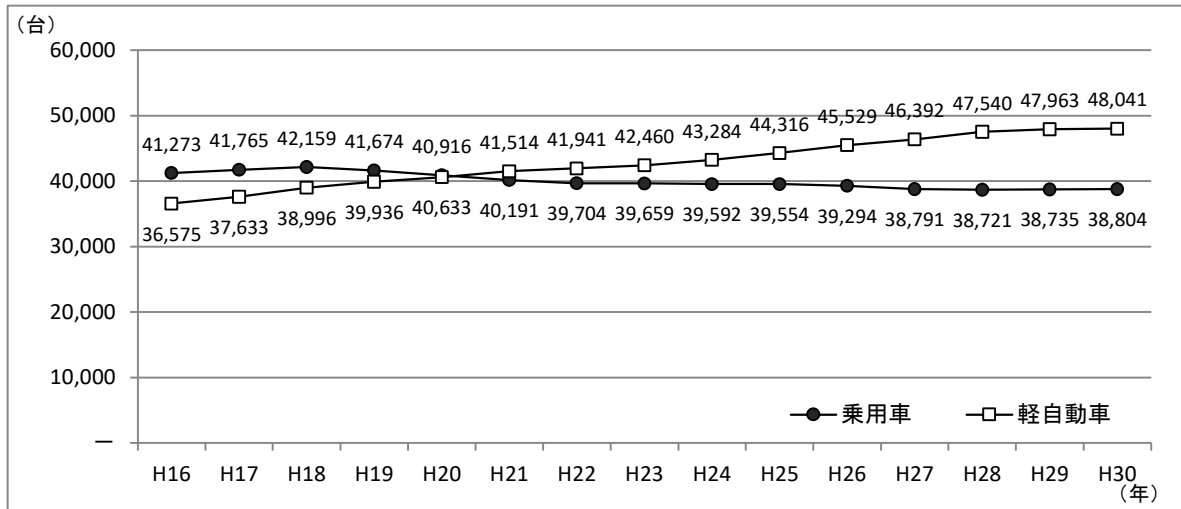


図 東近江市の自動車保有台数の推移

(出典：近畿運輸局滋賀運輸支局 (各年3月31日時点))

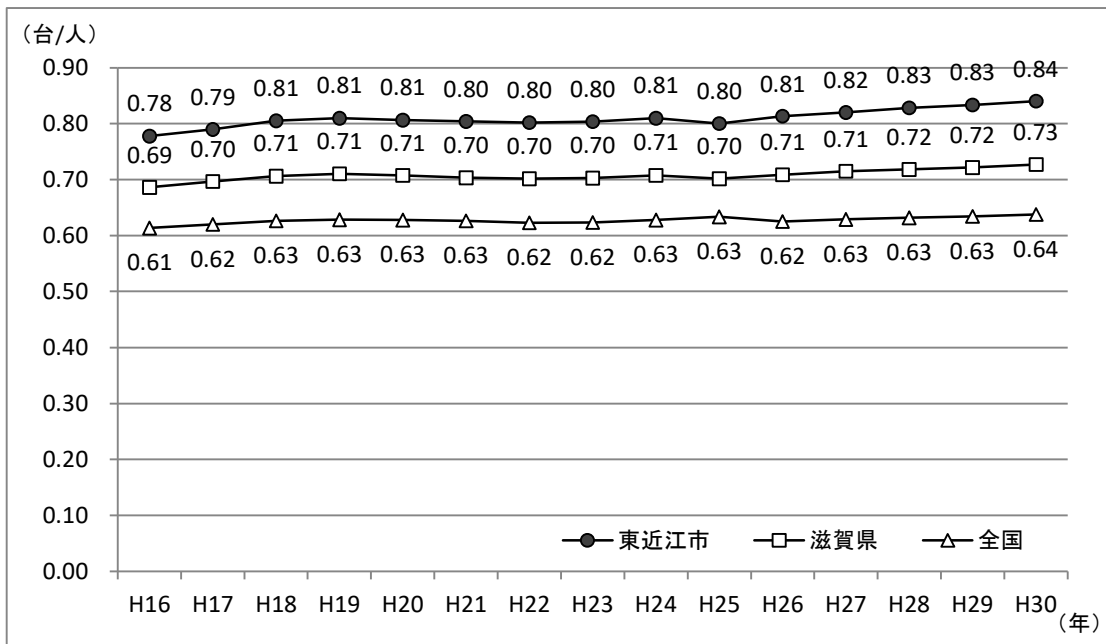


図 東近江市と滋賀県と全国の1人当たり自動車保有台数の推移

(出典：東近江市は近畿運輸局滋賀運輸支局 (軽自動車は市民税課)、住民基本台帳人口。滋賀県と全国は一般財団法人自動車検査情報協会調査、人口動態調査。ただし、自動車保有台数は各年3月31日時点、人口は各年1月1日時点)

## ⑥公共施設に関する状況

### ア 東近江市の公共施設

東近江市内には、市の公共施設が276施設ある。合併市であるため、各旧市町に分散している。

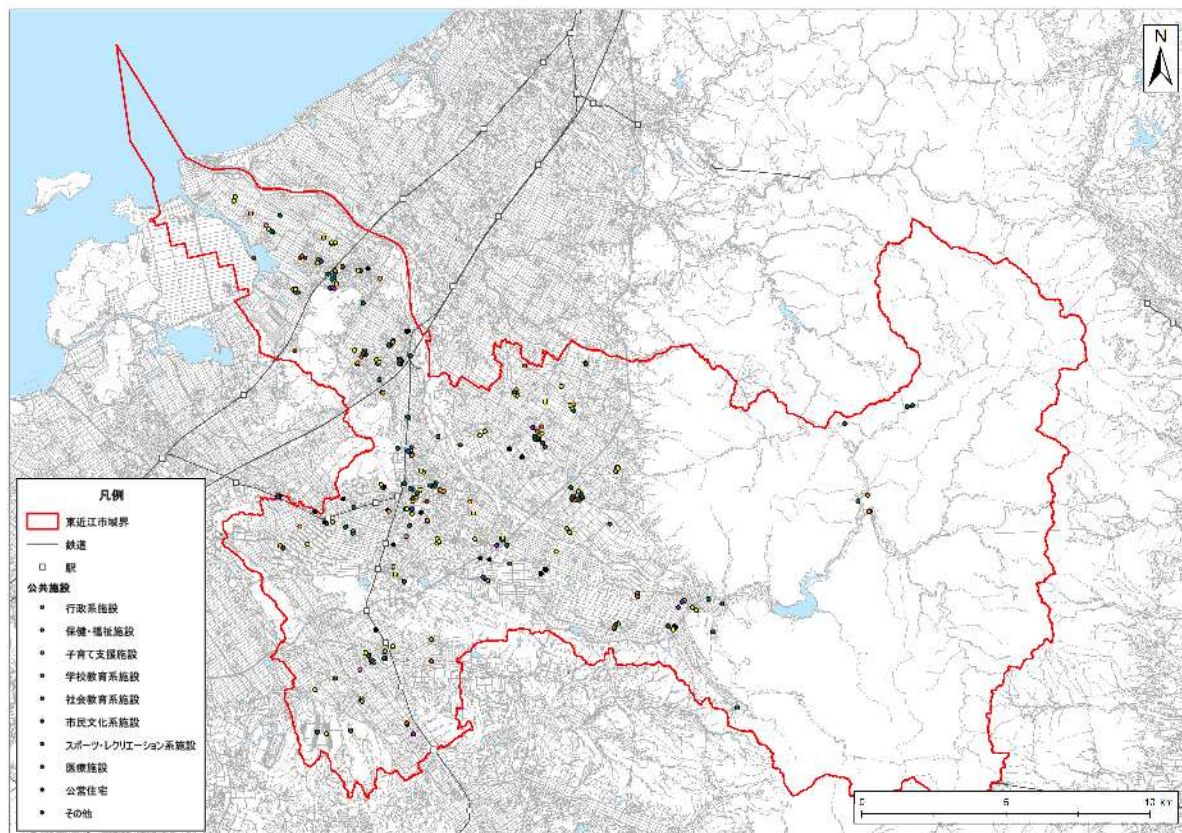


図 東近江市の公共施設分布図（出典：東近江市作成）

区分	市全域	中心市街地内
行政系施設	40	3
保健・福祉施設	7	2
子育て支援施設	38	3
学校教育系施設	34	—
社会教育系施設	19	1
市民文化系施設	20	2
スポーツ・レクリエーション系施設	32	1
医療施設	9	—
公営住宅	20	—
その他	57	9

表 東近江市の公共施設（令和3年3月31日現在）（出典：東近江市公共施設個別施設計画）

## イ 中心市街地の主な公共公益施設

中心市街地には、下表の公共公益施設がある。県や国の出先機関もあり、市域全域をみても公共施設が集積している。

分類	名称	分類	名称
行政機関等	東近江市役所	交流施設等	八日市文化芸術会館
	滋賀県東近江合同庁舎		太子ホール
	滋賀労働局東近江労働基準監督署		八日市コミュニティセンター
	大津地方裁判所東近江簡易裁判所		世界風博物館東近江大凧会館
	東近江警察署		東近江江州音頭会館
	大津地方法務局東近江出張所		八日市まちかど情報館
	大津地方検察庁東近江区検察庁		浜野会館
	東近江公共職業安定所		東本町会館
	東近江健康福祉事務所		中野自治会館
	八日市商工会議所		若松会館
	保健子育て複合施設ハピネス		栄町会館
	発達支援センター		金屋会館
	湖東平野農業水利事業所		皇美麻会館
	滋賀県東近江保健所		清水会館
	教育機関等		中野むくのき幼稚園
八日市幼稚園		延命公園	
八日市めぐみ保育園		大水児童公園	
むつみ保育園		川合寺児童公園	
ほんわかホーム		若松児童公園	
八日市ひよっこ保育園		皇美麻児童公園	
司学館高等学校		駅前土地区画1号公園	
	駅前土地区画2号公園		
	近江鉄道八日市駅		
	近江鉄道新八日市駅		

表 中心市街地内の主な公共公益施設（令和3年3月31日現在）（出典：東近江市作成）

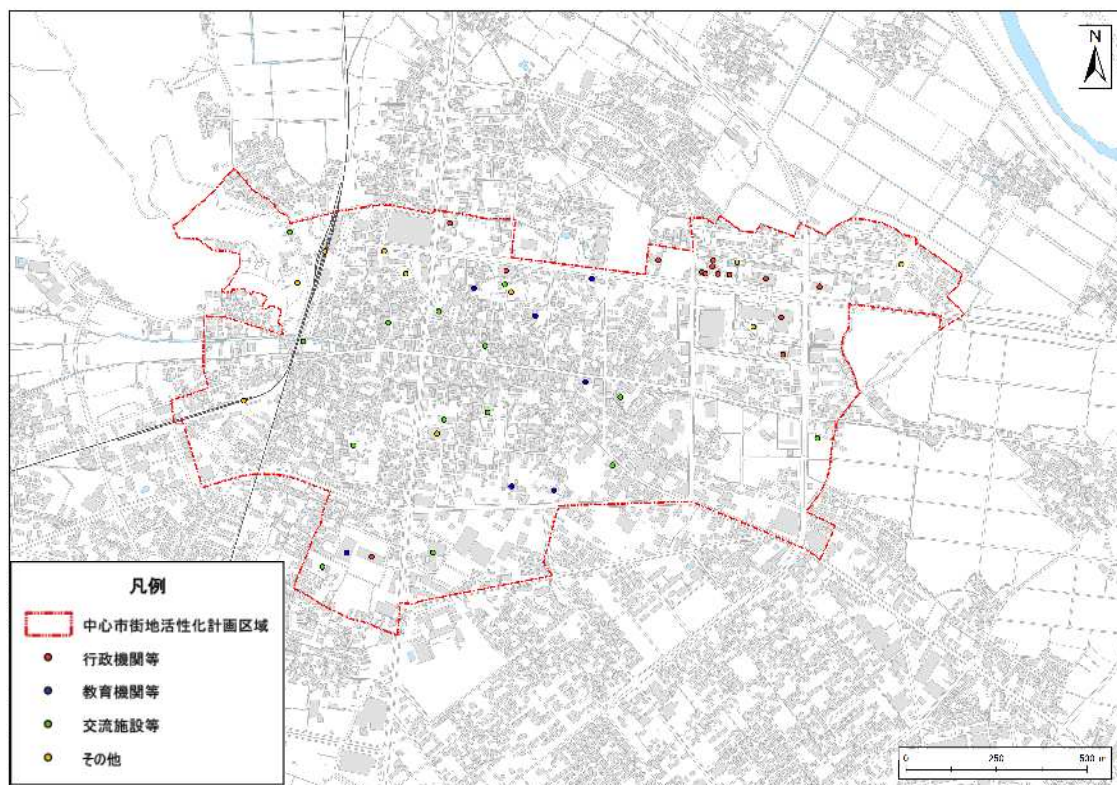


図 中心市街地内の主な公共公益施設（出典：東近江市作成）

### [3] 地域住民のニーズ等の把握・分析

#### (1) 中心市街地活性化に向けた市民アンケート調査

中心市街地の活性化に対する市民ニーズや第一期計画の評価を把握するため、市民アンケートを実施した。

【調査期間】 令和2年12月11日（金）から令和3年1月4日（月）まで

【調査対象】 東近江市在住で18歳以上の2,506人（無作為抽出）

【回収数】 982 （回収率39.2パーセント）

《回答者の属性》

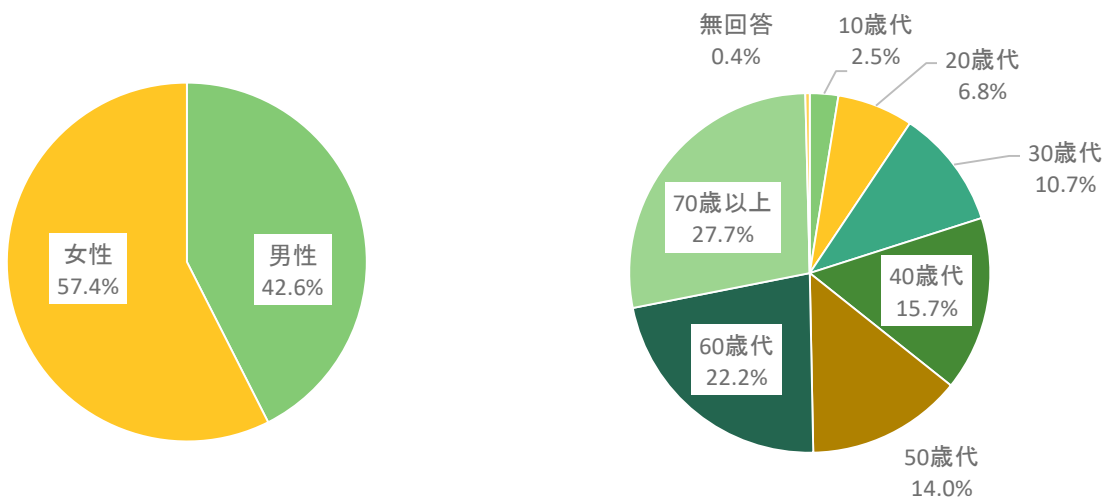


図 回答者の性別

図 回答者の年齢

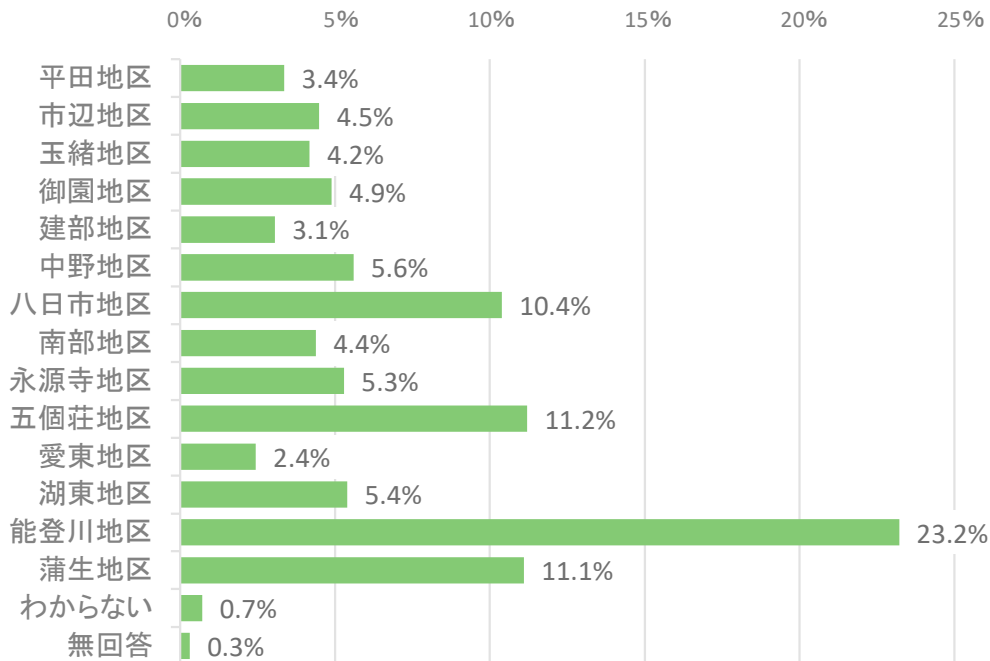
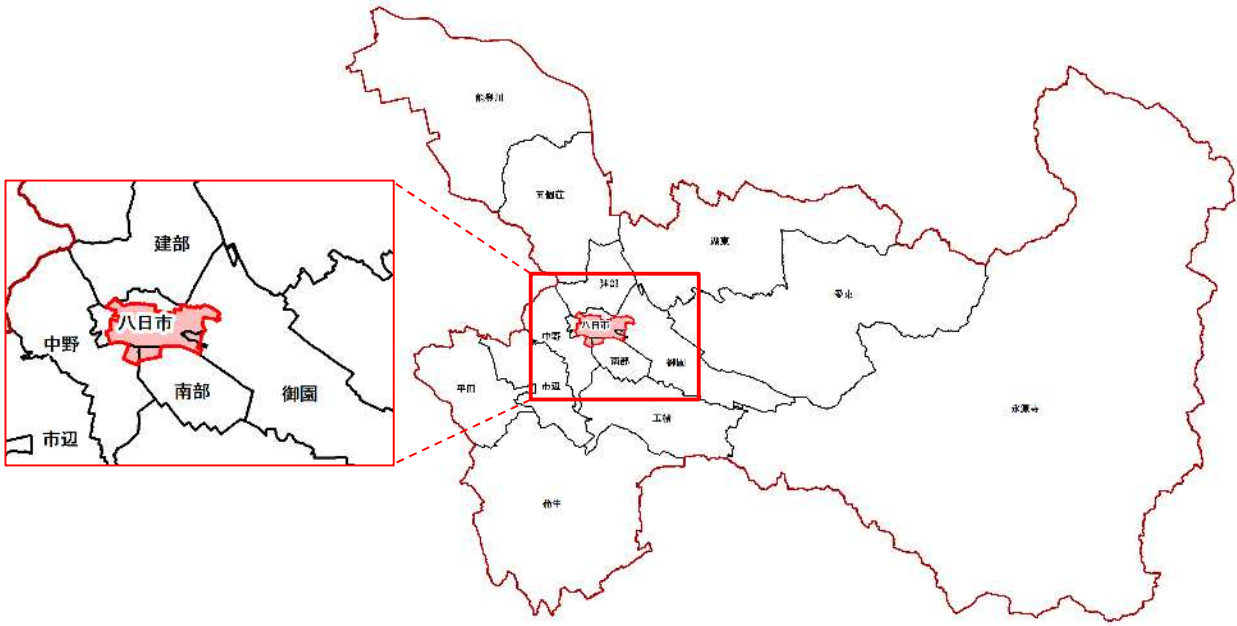


図 回答者の居住地区



(参考) 図 居住地区と中心市街地区域

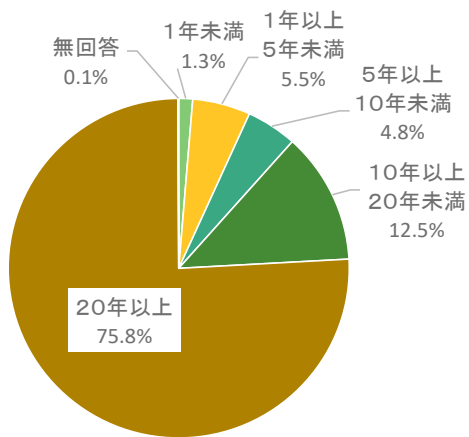


図 回答者の東近江市での居住年数

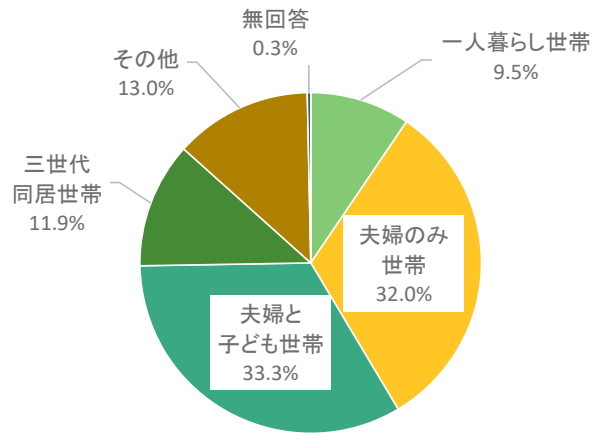


図 回答者の家族構成

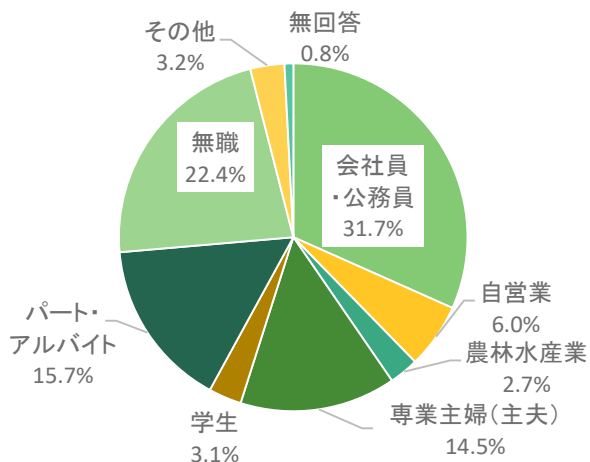


図 回答者の職業

《前計画への評価、前計画開始前からの変化》

前計画で実施した中心市街地活性化のための取組について、「空店舗や古民家を活用した飲食店等の出店」、「商店街や民間団体による継続したイベントの実施」、「八日市駅前に大手ビジネスホテルの誘致」等行政の支援による民間の取組を中心に評価を得ている。それによって、商店街や個々のお店の魅力が向上し、まちなのにぎわい・活気をもたらすと感じている市民も多くみられた。

これらの意識の変化は行動の変化にも表れており、飲食目的での来訪が増えている。また、徒歩や自転車での来訪も増えており、まちなかを歩いて楽しむことができるまちなのにぎわい・活気をもたらしつつある。

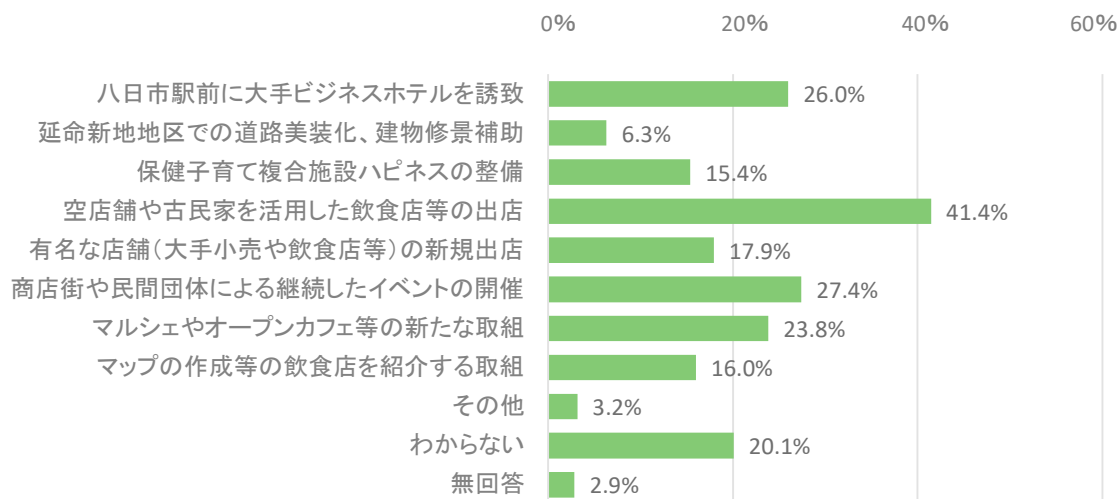


図 中心市街地の活性化に効果があったと思う取組

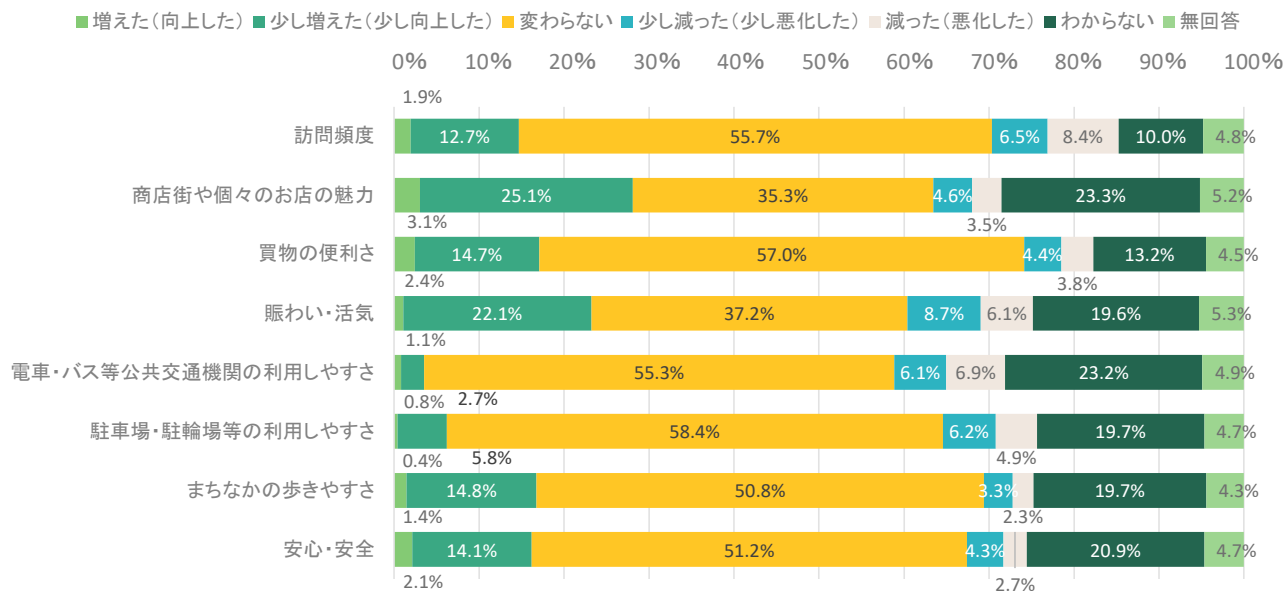


図 中心市街地活性化の取組の開始前後を比べてあなた自身が感じる状況の変化

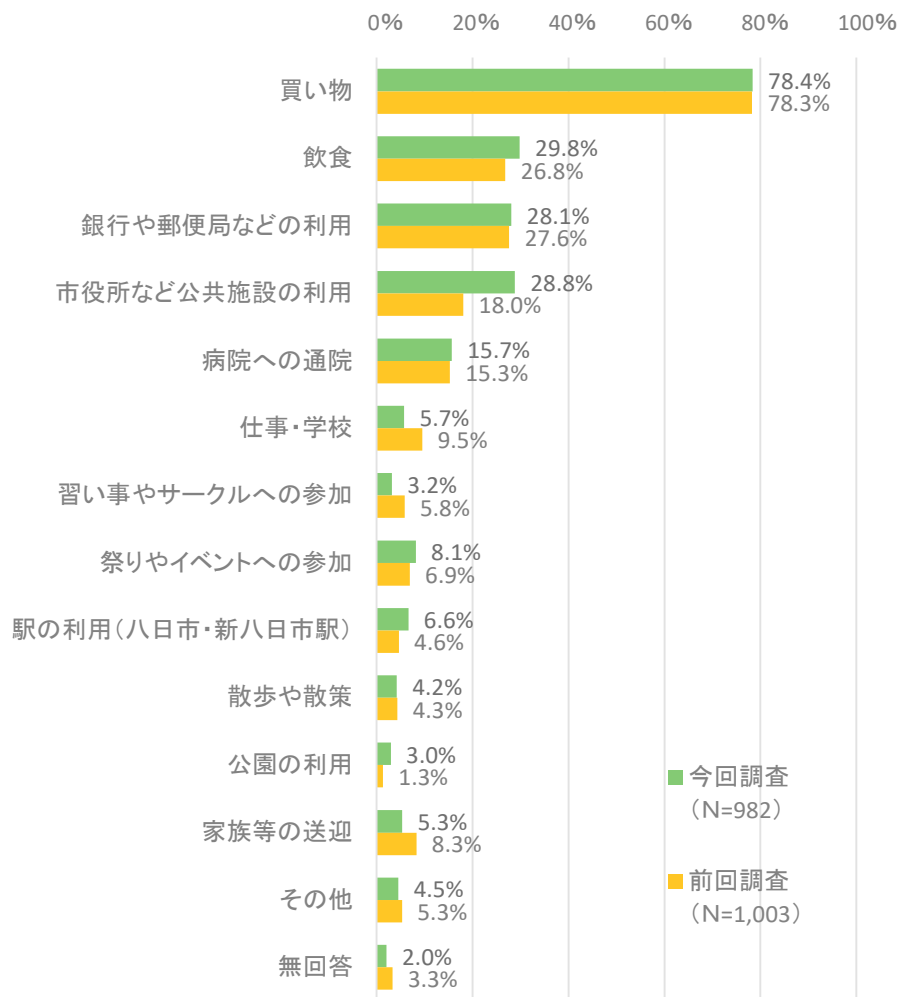


図 中心市街地への訪問目的

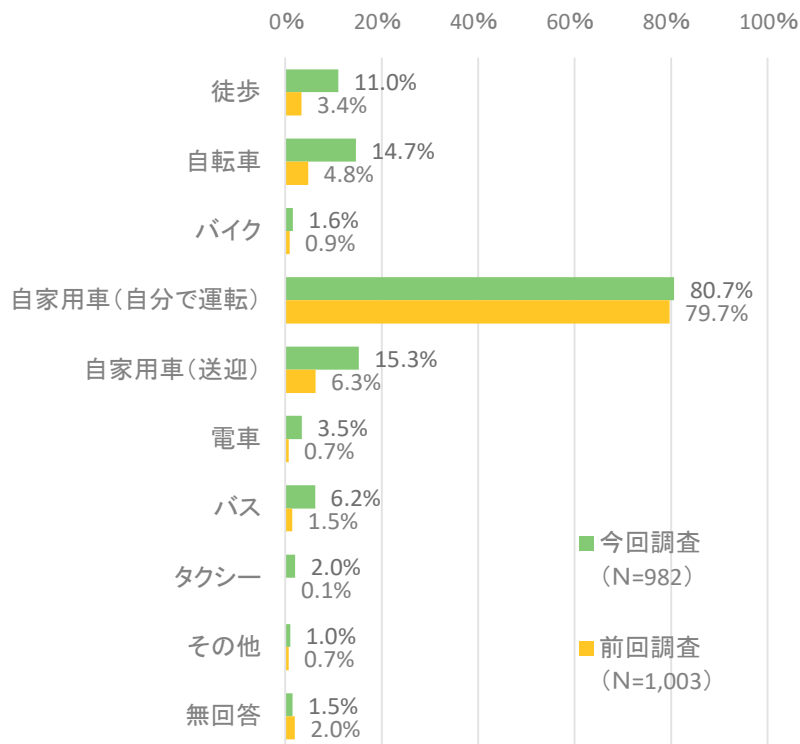


図 中心市街地への交通手段

《中心市街地への訪問頻度をあげるために目指すべき中心市街地のイメージ》

「日常の買物が便利なまち」が5年前から変わらず最も多くなっている。5年間での変化としては、飲食店の出店に伴い、飲食目的での来訪も増えていることから「様々な食を楽しめるまち」を望む声が増えており、更なるバリエーションの豊かさが求められている。また、「自家用車で訪れやすいまち」を望む声が増えており、市内各地から中心市街地まで自家用車で来訪してもらい、まちなかを歩いて楽しんでもらう取組が必要である。

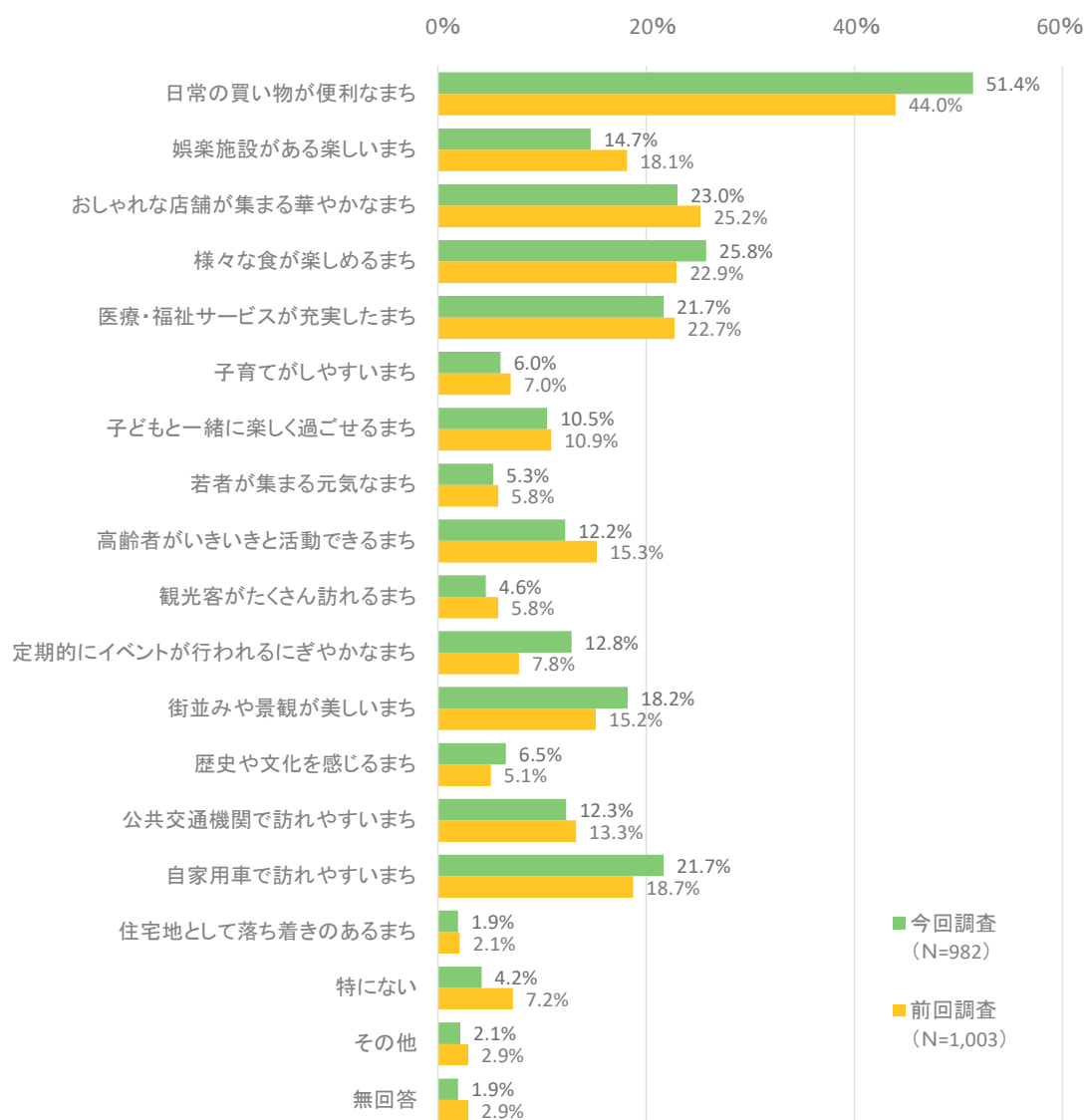


図 訪問頻度をあげるために目指すべき中心市街地のイメージ

《今後の中心市街地に求められているもの》

グリーンロード沿道には、「ごみ等がない美しい道を維持する」とともに「バリアフリー化を行うことで、歩きやすい環境を整える」、「ベンチなど休憩できる場所がある」など、歩きやすい歩行空間の創造と同時に新型コロナウイルス感染症の影響もあり、手入れされた環境の歩道などの屋外空間で時間を過ごすことも求められている。

延命公園などの公園では、「子どもが楽しく遊べる遊具が揃っている」が5年前から変わらず最も多くなっており、子どもたちのための公園整備が求められている。また、「花と緑がいっぱいできれいである」ことも求められており、歩道等と同様に手入れされた屋外空間で時間を過ごすことも求められている。5年間での変化としては、「オープンカフェなどのお店がある」が増えている。

商店街では、「空店舗に新しいお店が入る」、「歩いて楽しい商店街にする」が5年前から変わらず上位にきており、商店街のにぎわいを取り戻すことが求められている。また、「自家用車で訪れやすいよう駐車場を整える」ことを望む声も変わらず多いことから、市内各地から中心市街地まで自家用車で来訪してもらい、商店街を歩いて楽しんでもらう取組が必要である。

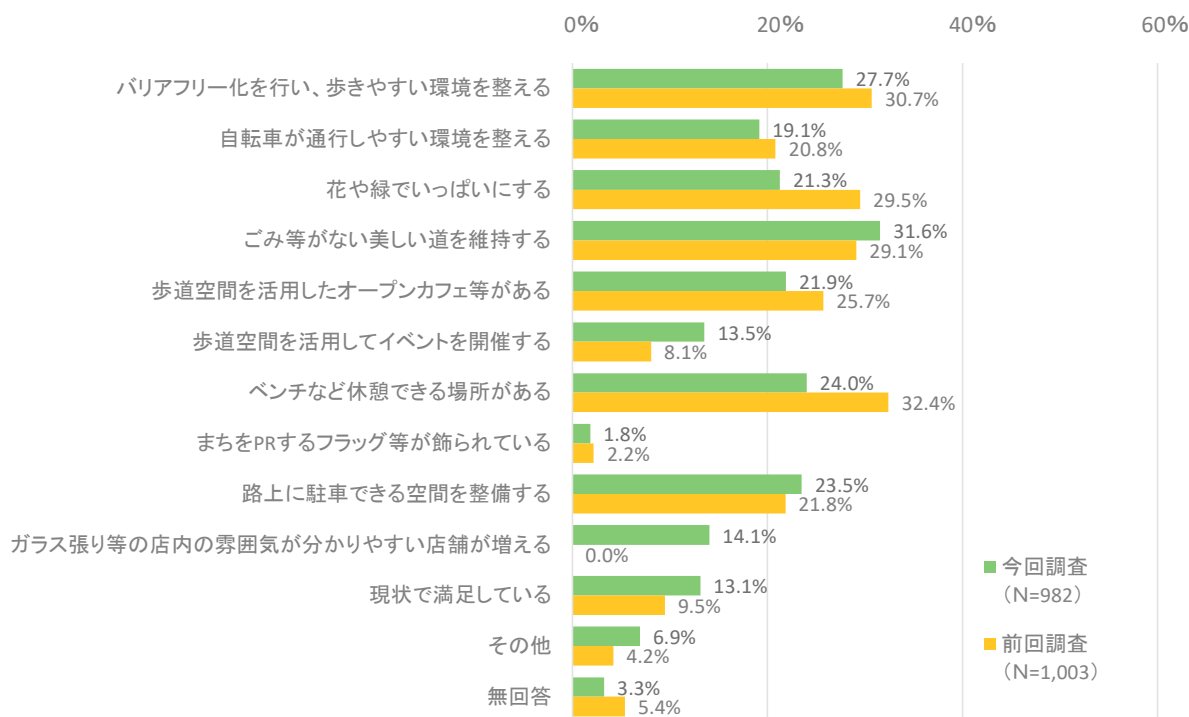


図 八日市駅から市役所をつなぐグリーンロード沿道に求められているもの

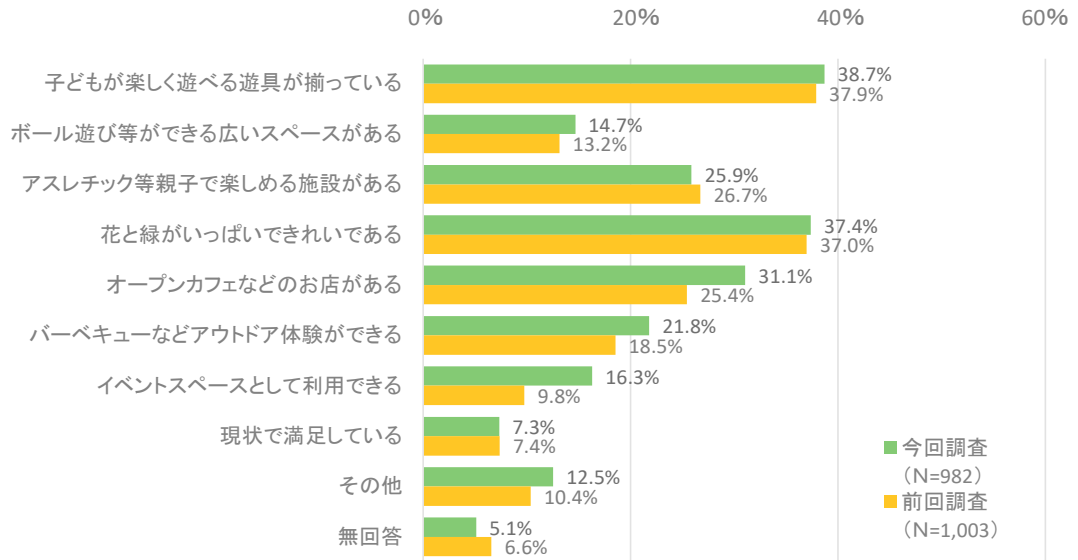


図 中心市街地内にある公園（延命公園等）に求められているもの

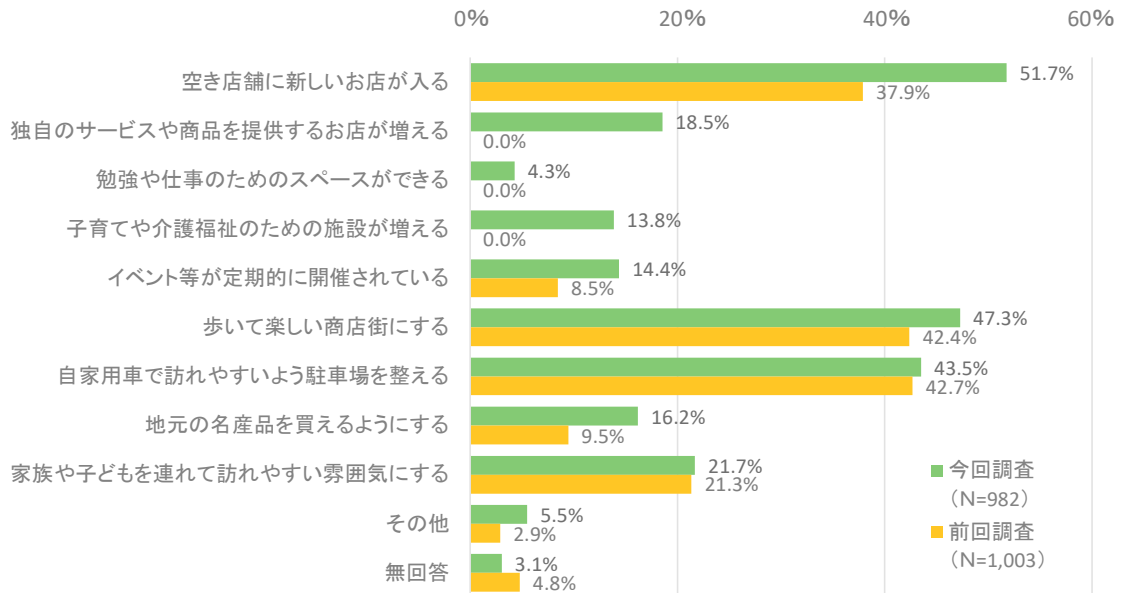


図 商店街に求められているもの

## 《新型コロナウイルス感染症の拡大前後の変化》

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い買物も外食も以前に比べ頻度が減っていることが分かる。また、買物する場所もより自宅の近くや大規模店舗への訪問が増えていることから、中心市街地に住む市民にとっての商業機能の維持とさらなる充実、中心市街地にある大規模商業店舗の維持とそこからの波及効果を生み出す取組が必要である。

また、三密を避けるために、「オープンカフェ等の屋外空間のある飲食店」や「ゆったりと過ごせる公園・広場」の要望も多いことから、公園・広場・歩道など屋外空間で時間を過ごすことができるように環境を整えることが必要である。

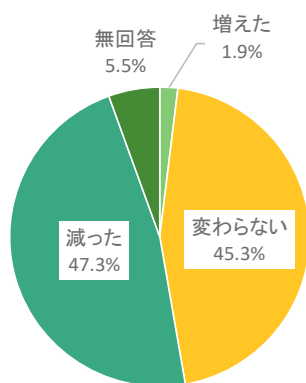


図 買物の頻度の変化

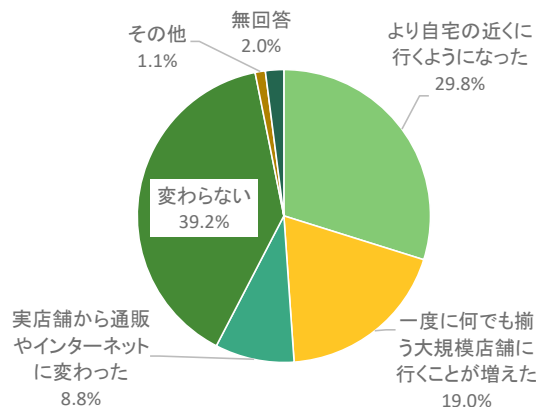


図 買物の場所の変化

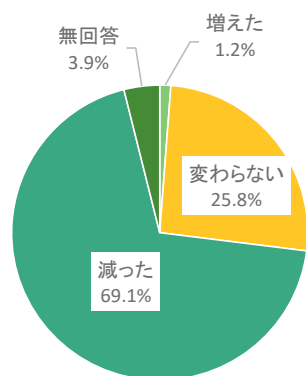


図 外食の頻度の変化

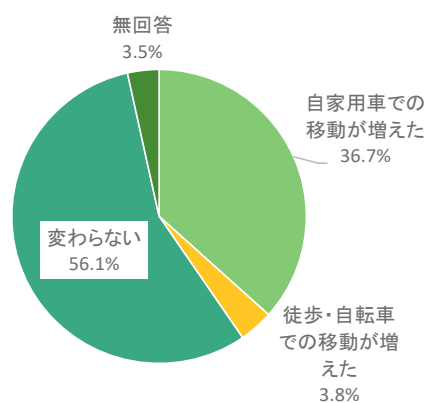


図 移動手段の変化

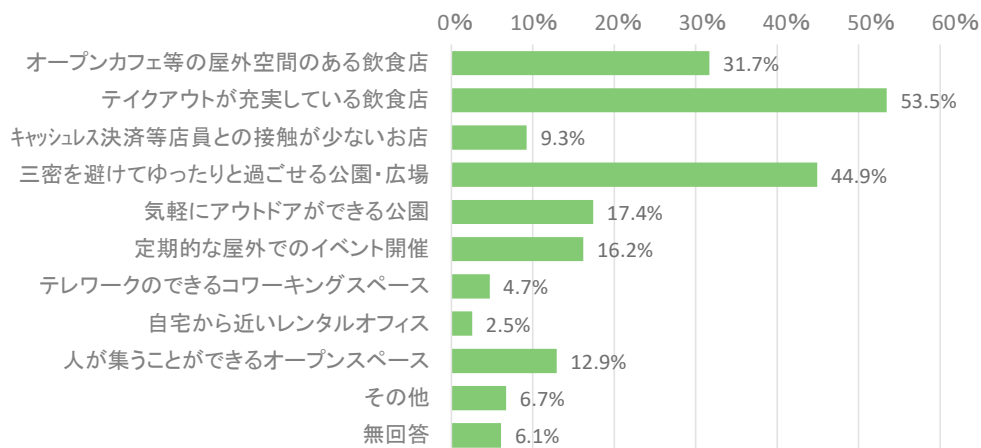


図 コロナ禍で中心市街地に求められているもの

市民アンケートの結果を分析すると、以下のような機能が中心市街地には必要である。

買物の利便性の維持と新たな魅力ある商業機能の誘致  
 新しい生活様式の中で、店舗のオープンテラスや歩道、公園等屋外空間の充実  
 空店舗の活用や駐車場整備による歩いて楽しい商店街づくり

## (2) 市民意識調査

毎年行われている市民意識調査においても、中心市街地に関する意向を調査した。

【調査期間】 令和2年11月10日（火）から令和2年11月24日（火）まで

【調査対象】 東近江市在住で18歳以上の3,047人（無作為抽出）

【有効回収数】 1,592 （回収率52.4パーセント）

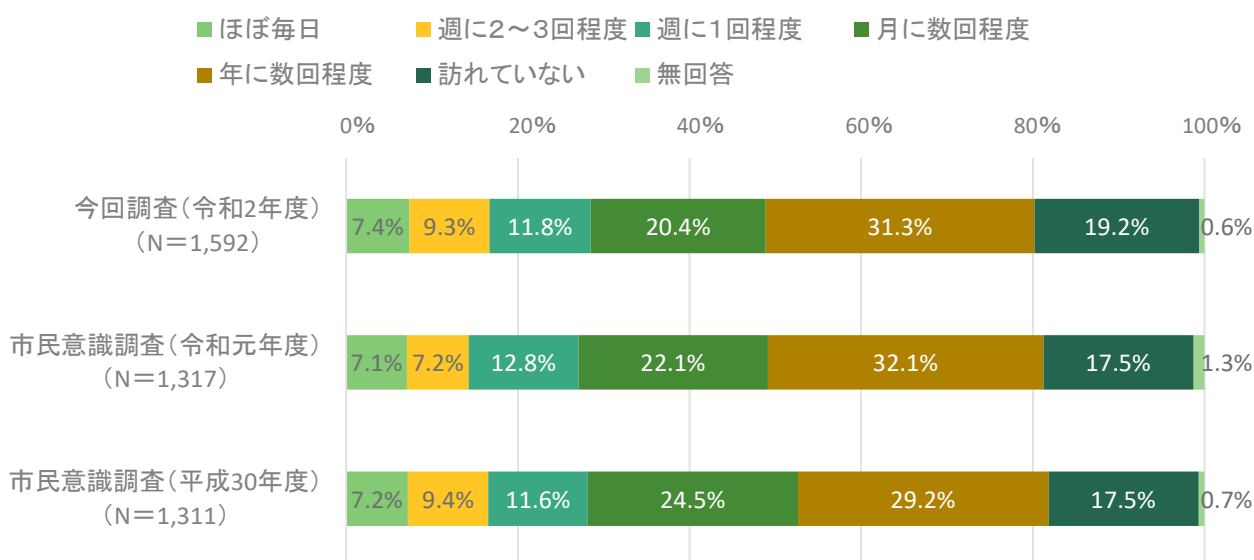


図 八日市駅周辺への訪問頻度

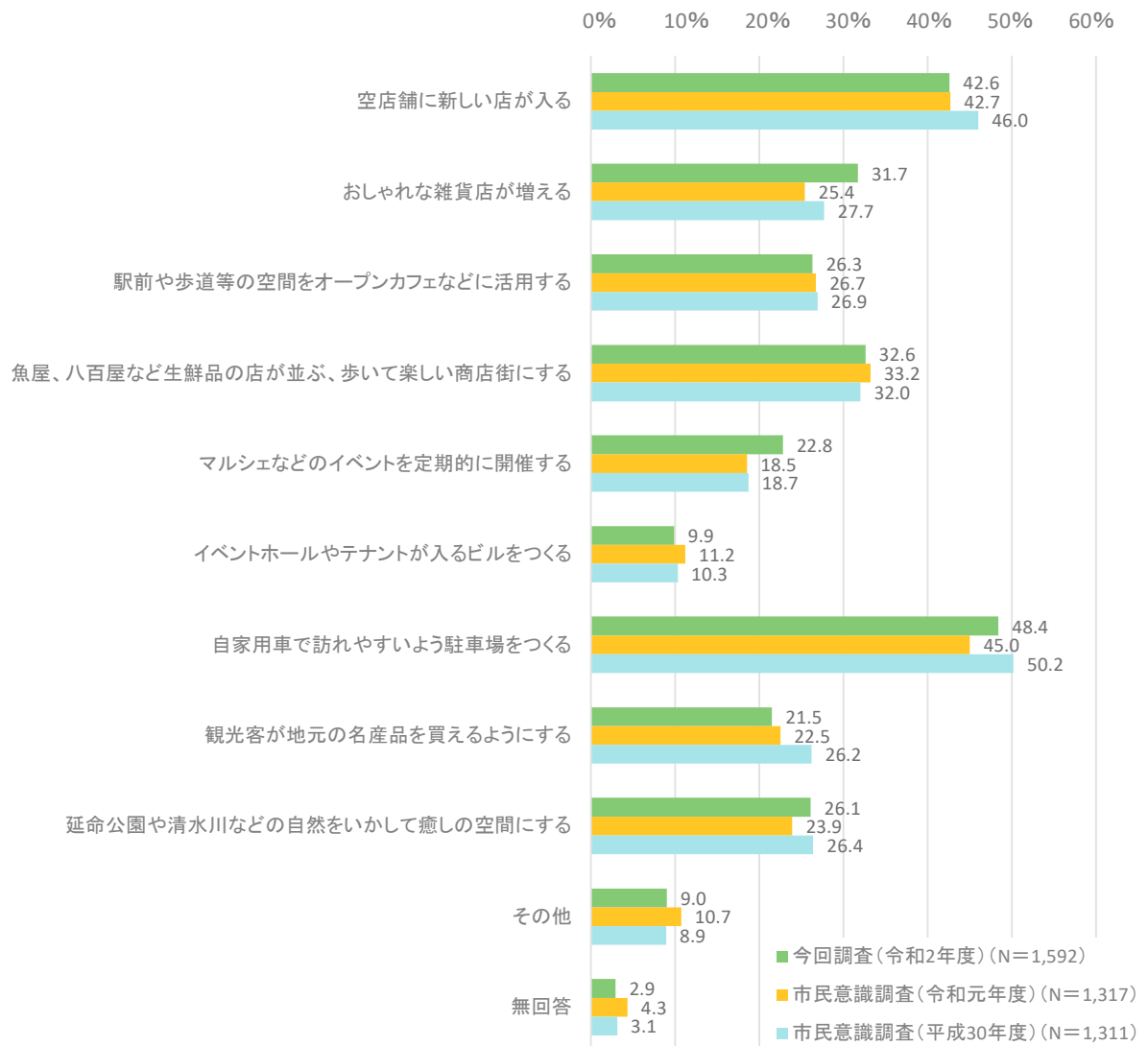


図 中心市街地活性化のために必要なこと

中心市街地の活性化に必要なこととして、「自家用車で訪れやすいよう駐車場を作る」、「空店舗に新しいお店が入る」が常に上位を占めており、対応が求められている。また、新型コロナウイルス感染症の影響を考慮すると、「駅前や歩道等の空間をオープンカフェなどに活用する」、「延命公園や清水川などの自然をいかして癒しの空間にする」ことも必要である。

市民意識調査の結果を分析すると、以下のような機能が中心市街地には必要である。

中心市街地への自家用車でのアクセス性向上  
 空店舗がなく、様々な店舗のある商店街に向けた活性化  
 店舗のオープンテラスや歩道、公園等屋外空間の充実

## [4] これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証

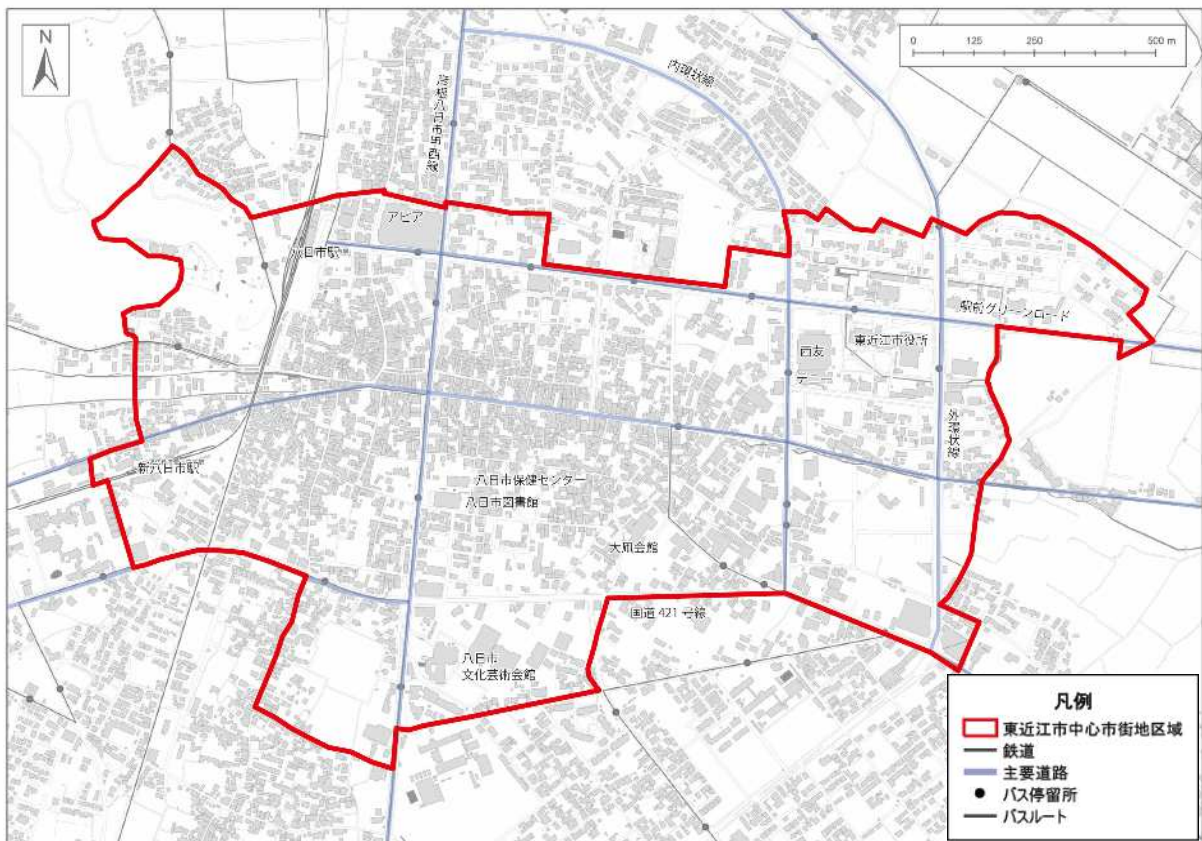
### (1) 前計画の概要

本市は、平成29年4月に第1期計画となる「東近江市中心市街地活性化基本計画」を策定し、以下のとおり中心市街地の活性化に取り組んできた。

#### ■ 計画期間

平成29年4月から令和4年3月まで（5年間）

#### ■ 計画区域：約159ha



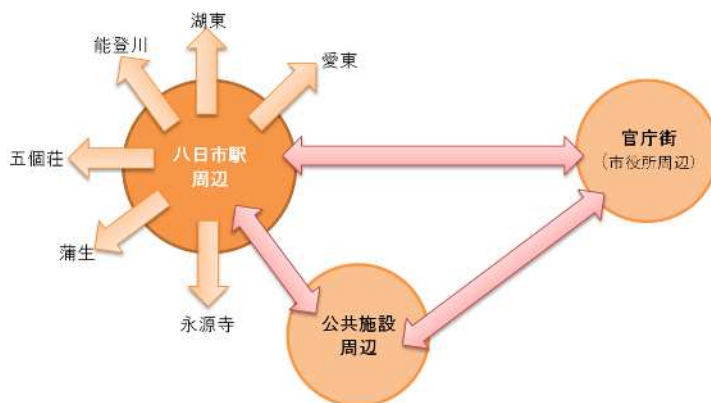
■前計画の基本理念

「暮らし続けたい 訪れたい 商いしたいまちの創造」

■中心市街地活性化に向けての戦略

「八日市駅を中心とした集客拠点と2つのエリアを結び、  
周辺地域への波及効果を促す」

中心市街地の活性化に向けて、延命新地や商店街等の八日市駅周辺をかつて栄えていた頃のように人が集まる場所として再生すると同時に、市役所等がある官庁街と図書館等がある公共施設周辺を結び、回遊性を高める。そして、広い市域をもつ東近江市の中心市街地として、周辺地域へ波及効果を促すように、事業を戦略的に行っていくとしている。



■中心市街地活性化の3つの方針と目標

基本方針	<b>基本方針1</b> 暮らし続けたいと思える良好な住環境の形成	<b>基本方針2</b> 魅力あるにぎわい拠点の形成とネットワーク化	<b>基本方針3</b> 誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成
	<b>目標1</b> 暮らし続けたいと思えるまち	<b>目標2</b> 歩いて楽しい回遊性の高いまち	<b>目標3</b> 様々な世代が訪れたいと思える魅力ある店舗の集積するまち
	○生活利便性の高い住環境の整備 ○空家の有効活用 ○交通利便性の向上	○既存大型商業施設の魅力向上 ○低未利用地を活用した新たなにぎわい拠点の形成 ○にぎわい拠点を結ぶ道路空間の有効活用 ○誰もが歩きやすい歩行空間の整備	○歴史と特色ある地域での出店環境の整備 ○新規事業者の支援 ○商業地として事業者にとって魅力ある地域への整備

## (2) 前計画の進捗状況

前計画では、「市街地の整備改善」として12事業、「都市福利施設等整備」として6事業、「居住環境の向上」として8事業、「経済活力の向上」として26事業、これらと一体的に推進する事業として3事業を掲げている。それら55事業のうち、6事業が完了、48事業が一部完了及び実施中となっており、完了及び実施率は98パーセントになっている。

### ■進捗状況

	事業数	完了	一部完了	実施中	未実施	完了及び実施率
市街地の整備改善	12	1	2	9	0	100%
都市福利施設等整備	6	2	0	3	1	83%
居住環境の向上	8	2	0	6	0	100%
経済活力の向上	26	1	0	25	0	100%
公共交通機関の利便性の増進のための事業	3	0	1	2	0	100%
計	55	6	2	46	1	98%

### ■市街地の整備改善のための事業

事業名	事業内容	実施期間	進捗状況
1 延命公園整備事業	八日市駅に隣接する延命公園を親子で楽しめる、季節ごとに花や植物を楽しむ等中心市街地に潤いをもたらす都市公園として再整備するための事業	H29年度～	実施中
2 八日市駅前市有地活用事業	八日市駅前にある未利用地に物産販売、観光案内、情報発信機能等の拠点施設を八日市駅前広場と一体的に整備し、商業・交通結節点として来街者の利便性向上を図るための事業	H29～R4年度	実施中
3 都市公園整備事業	中心市街地内に点在する中小規模の公園をそれぞれテーマ性を持たせる等、特徴ある公園にするための事業	H30～R3年度	一部完了
4 都市計画道路整備事業	未整備となっている栄八日市駅線、尻無愛知川線、小脇外線を整備する事業	R1年度～	実施中
5 東西連絡通路整備事業	八日市駅前に連絡デッキを整備し、来街者の利便性向上を図るための事業	H30～R4年度	実施中
6 延命新地地区街なみ環境整備事業	延命新地エリアについて、道路の美装化やポケットパークの整備を行い、昔の面影が残る建物をいかした町並みを形成するための事業	H28～R3年度	実施中

事業名		事業内容	実施期間	進捗状況
7	大規模商業施設再整備事業	グリーンロードに面している店舗部分について、歩道と一体的な利用ができるような施設壁面の開放、子育て世代のニーズに応えるキッズスペースの再整備、空店舗スペースについて、魅力的な店舗の誘致や女性が行きたいと思えるセミナースペース等への再整備、公共施設との連携検討等、大規模商業店舗を更なる集客拠点にするための事業	H29～R2年度	実施中
8	新八日市駅周辺整備事業	旧湖南鉄道本社の趣が残る西洋風駅舎である新八日市駅の有効活用を検討し、新八日市駅舎をいかした駅前の整備を行う事業	H29～R2年度	実施中
9	歩道バリアフリー化事業	中心市街地内の歩道等をバリアフリー化し、来街者の利便性、安全性向上を図るための事業	H30～R3年度	一部完了
10	駐車場整備検討事業	来街者のアクセス改善を図るため駐車場整備に向けて検討すると同時に、既存の商業施設が持つ駐車場について、利用できるようにネットワーク化を検討する事業	H29年度～	実施中
11	道路空間有効活用事業	歩道幅の広いグリーンロード等の道路空間について、「にぎわい・交流の創出のための道路占有許可の特例」を活用し、ポケットパーク等を一体的に利用したオープンカフェやマルシェを実施する事業	H29年度～	実施中
12	八日市駅前宿泊施設整備事業	八日市駅前にある低未利用地に宿泊施設を整備する事業	H28～30年度	完了

■都市福利施設を整備する事業

事業名		事業内容	実施期間	進捗状況
1	市民活動基盤整備検討事業	八日市文化芸術会館や東近江大風会館の今後のあり方を含めた市民活動の基盤となる施設の整備について検討する事業	H29年度～	未実施
2	すくすく東近江市事業（子育て支援拠点整備事業）	中心市街地における子育て環境の向上を目的として、平成30年4月開園の中野むくのき幼児園の新築、平成30年10月開館の保健子育て複合施設ハピネスの新築、みどりの広場の整備及び周辺環境の整備を行う事業	H29～R1年度	完了
3	八日市保健センター活用検討事業	平成30年10月に東近江保健センターに統廃合した旧八日市保健センターについて、その後の有効活用を含めた今後のあり方を検討する事業	H29年度～	完了
4	市民活動支援事業	事業を委託する認定NPO法人まちづくりネット東近江の事務所を中心市街地である旧八日市保健センター内に確保し、市民活動団体が相談しやすい体制とするとともに、地縁組織の伴走支援、事業者・学校等の多様な主体間の連携・ネットワーク構築のための交流促進のほか、コミュニティビジネスの支援、市民活動推進交流会・わがまち協働大賞等の企画及び運営を委託業務として行う事業	H24年度～	実施中

事業名		事業内容	実施期間	進捗状況
5	赤ちゃんの駅事業	乳幼児を抱える保護者が気軽に外出し、買物などを楽しめるよう授乳やおむつ交換等が出来る施設を「赤ちゃんの駅」として登録し、広く利用者へ情報発信を行うことで買物環境の向上を図るとともに、子育て世代の暮らしを応援するための事業	R2年度～	実施中
6	八日市コミュニティセンター管理運営事業	八日市地区まちづくり協議会が指定管理者として、創意工夫を凝らし、センターの利用者に対するサービスの向上、経費の節減及び住民福祉の一層の増進を図り、適正に管理運営する事業	H24年度～	実施中

■居住環境の向上のための事業

事業名		事業内容	実施期間	進捗状況
1	清水川湧遊プロジェクト事業	地域住民が整備し守り続けている清水川を活用し、街並み景観形成と地域の人々が交流する憩いの場として再整備を進める事業	H28～R2年度	実施中
2	空家活用・除去事業	中心市街地内にある特定空家等を除去する場合にその費用の一部を補助する事業	H28年度～	実施中
3	住まいる事業（空家改修）	東近江市空家バンクを活用し住宅を取得又は賃貸する場合に改修費の一部を補助する事業	H28～R1年度	完了
4	住まいる事業（住宅取得）	新築及び中古住宅を取得して転入する場合に取得費の一部を補助する事業	H28年度～	実施中
5	移住者起業支援事業	移住して新たに起業する者に対し、起業に必要な費用の一部を補助する事業	H28～H30年度	完了
6	移住推進団体奨励事業	市内で住み、市内で働き、市内で活動する移住者の計画的な受け入れに取り組む市内に活動の拠点を置くスポーツ、文化、まちづくり団体等を奨励する事業	H30年度～	実施中
7	移住推進ツアー	市外から新たな地域の担い手の移住を推進するため就農、空家活用、起業などをテーマに移住後の暮らしを体験できるツアーを開催する事業	H28年度～	実施中
8	婚活支援事業補助金	民間事業者等が出会いの場を創出するイベントに対し、必要な経費の一部を補助する事業	R1年度～	実施中

■経済活力の向上のための事業

事業名		事業内容	実施期間	進捗状況
1	都市公園マルシェ事業	都市公園を活用して様々なテーマを設定したマルシェを開催し、マルシェを通じて新たな起業家を育成するための事業	H28～R3年度	実施中
2	八日市聖徳まつり事業	八日市聖徳まつりの支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する事業	S44年度～	実施中
3	八日市観光花火大会事業	八日市聖徳まつりのフィナーレ花火としても実施される観光花火大会の支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する事業	S51年度～	実施中
4	東近江秋まつり事業（二五八祭・農林水産まつり等）	東近江秋まつり（二五八祭、農林水産まつり、物産まつり、ECOまつり、交通安全広場、ちよこっとバス広場等）、開市記念祭の支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出するための事業	S51年度～	実施中
5	文化交流施設風物時代館管理運営事業	太子ホールで運営される朝市や貸館事業の支援を行い、商店街のにぎわいを創出するための事業	H17年度～	実施中

事業名		事業内容	実施期間	進捗状況
6	まちかど情報館運営事業	本町商店街にあるまちかど情報館の運営を支援し、来街者への地域案内機能や本町パサージュなど商店街イベントの充実を図るための事業	H6年度～	実施中
7	中心市街地活性化事業	中心市街地の現況調査(通行量、空家・空店舗等)及び空家・空店舗活用、観光交流ツアーの実施、地域情報の発信、地場製品のブランド化事業を行う事業	H28年度～	実施中
8	ちょこっとバスお帰りきっぷ事業(公共交通利用促進事業)	ショッピングプラザアピアで当日合計2,000円以上の買物をした人にちょこっとバス(コミュニティバス)の復路分のバスチケット(お帰りきっぷ)を贈呈する事業	H25年度～	実施中
9	東近江市成人式事業	八日市文化芸術会館を会場として開催する成人式の支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する事業	H17年度～	実施中
10	東近江市民大学事業	八日市文化芸術会館を会場として開催する市民大学の支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する事業	H17年度～	実施中
11	東近江市芸術文化祭事業	八日市文化芸術会館を会場として開催する芸術文化祭の支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する事業	H17年度～	実施中
12	東近江市人権ふれあい市民のつどい事業	八日市文化芸術会館を会場として開催する人権に関する講演会及びコンサートの支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する事業	H17年度～	実施中
13	商業活性化アドバイザー派遣事業	商店街等の活性化を図るため、空店舗解消、各種サービスの充実等の実務知識やノウハウを持ったアドバイザー派遣する事業	H29年度～	実施中
14	中心市街地テナントミックス事業	延命新地及び商店街において、街並みをいかしたまちづくりを行うとともに空家や空店舗を活用した町家レストラン等の誘致や未利用地を活用した店舗誘致を行う事業	H29～R3年度	実施中
15	ひがしおうみバル事業	中心市街地の飲食店を中心に食べ歩き、飲み歩きイベントを開催し、市内外からの来街者を呼び込み街の回遊性向上を図る事業	H27年度～	実施中
16	空店舗改修支援事業	八日市駅周辺及び商店街区域に新規出店事業者の空店舗改修を補助する事業	H28年度～	実施中
17	本町商店街アーケード空間有効活用	市内唯一のアーケード空間を更に有効活用するため、更なるイベントの実施とその空間活用を広く民間に開放し、イベント実施者を誘致することで、街のにぎわい創出を図る事業	H29年度～	実施中
18	ウェルカムショップ支援事業	商店街区域に出店する事業者の家賃を一部補助する事業	H17年度～	実施中
19	創業支援事業	認定創業対策支援事業に基づき、相談窓口での経営サポート、創業セミナーやチャレンジショップ等を実施し、創業者及び創業希望者を支援する事業	H26年度～	実施中
20	びわこジャズ東近江事業	中心市街地に延べ40箇所のステージを設けて実施する音楽イベント。音楽を楽しみながら、いつもの見慣れた街なみを回遊してもらい、街のにぎわい創出を図る事業	H21年度～	実施中
21	East Rainbow☆事業	八日市駅前から市役所にかけて実施するイルミネーション事業	H17年度～	実施中
22	地域おこし協力隊事業	中心市街地の商店街の空店舗を活用して活動する地域おこし協力隊を導入し、商業の活性化を図る事業	H28～R1年度	完了

事業名		事業内容	実施期間	進捗状況
23	みつくり山ハイキング事業	地域の名所(太郎坊宮、清水川、瓦屋禅寺、延命公園等)を巡り自然と親しむハイキング事業	H13年度～	実施中
24	中心市街地商業等空店舗再生支援事業	八日市駅周辺及び商店街区域内の空店舗を活用して新規に出店する事業者の支援を行う事業	H29年度～	実施中
25	東近江トレイル推進事業	箕作山、赤神山、延命山を中心とした山を縦走しながら自然と親しむトレイル事業。近江鉄道を利用して市内外からの来街者を呼び込み、街の回遊性の向上を図る事業	H30年度～	実施中
26	中心市街地フットパス事業	中心市街地を発着地として地域の見どころ(太郎坊宮、瓦屋禅寺、旧八風街道、御代参街道、市神神社、新八日市駅、本町商店街等)を回遊する事業。市内外からの来街者を呼び込み、街の回遊性の向上を図る事業	H30年度～	実施中

■公共交通機関の利便性の増進のための事業

事業名		事業内容	実施期間	進捗状況
1	中心市街地巡回バス運営事業	中心市街地内の集客拠点を巡回するバスを運営することで、来街者の利便性向上を図るための事業	H29年度～	実施中
2	近江鉄道・バス IC 化検討事業	近江鉄道やバスの料金支払いにICカード利用を可能にするための検討を行う事業	H29年度～	一部完了
3	中心市街地情報発信事業	個々の事業者により発信されてきた中心市街地内のイベントや店舗の情報に加え、路線バス、駐車場等の交通アクセス情報を、まちづくり公社のホームページやタウン誌等をはじめ、各種媒体を通じて総合的に発信することについて、活性化協議会で検討しながら進める事業	H29年度～	実施中

■ 主な実施事業一覧

八日市駅前市有地活用事業



延命新地地区街なみ環境整備事業



八日市駅前宿泊施設整備事業



すくすく東近江市事業(子育て支援拠点整備事業)



中心市街地テナントミックス事業



中心市街地商業等空店舗再生支援事業



八日市保健センター活用検討事業



中心市街地活性化事業



延命公園整備事業  
都市公園整備事業



道路空間有効活用事業



本町商店街アーケード空間有効活用



文化交流施設風物時代館管理運営事業



### (3) 前計画の評価・分析

#### ①前計画の評価

前計画では、八日市駅前でのホテルの開業に伴い、宿泊客を中心に新たな来街者が増加したと考えられる。来訪者の増加は、個店を中心とした出店に好影響を与え周辺に多くの飲食店が開業している。新たな店舗の開業は、これまでになかった人の流れを生み出し、歩行者・自転車通行量は、平日及び休日ともに基準値より増加している。また、居住においても宅地開発等が進み居住人口の増加につながっている。全体的に目標指標の数値は上昇しており一定の成果が出ている状況である。

中心市街地エリア全体を見ていくと、延命新地地区では風情あるまちなみの残る地域の景観形成の促進により、東近江市の中心市街地のまちなみがゆるやかに保存・再生され雰囲気合った店舗の開業もみられた。

中心市街地エリアの南側では、保健子育て複合施設ハピネスや中野むくのき幼稚園等の整備が行われた。保健子育て複合施設ハピネスは、「妊娠・出産・子育て・教育・健康づくり・介護予防」など子どもから高齢者まで切れ目ない支援を実施する施設として、中心市街地の暮らしやすさの向上につながっている。

そのほかにも、新型コロナウイルスの感染拡大前には、民間団体等を中心に各種イベントが中心市街地で行われるなど、ソフト及びハード事業が官民一体となって進められてきた。

一方で、中心市街地への更なる居住の促進、アフターコロナを見据えたにぎわいの創出、商業のまちとして商業環境を維持していくことなどの課題があり、取組を進めていくことが求められる。

#### ②目標指標の達成状況及び成果と課題

##### 【第1期計画の目標指標の状況について】

目 標	目標指標	基準値	目標値	最新値
暮らし続けたいと 思えるまち	市全体に占める 中心市街地内人口の割合	6.39% (H28)	6.74% (R3)	6.62% (R2)
歩いて楽しい 回遊性の高いまち	歩行者・自転車通行量	平日7,471人 休日6,195人 (H27)	平日8,300人 休日6,900人 (R3)	平日7,833人 休日7,383人 (R2)
様々な世代が訪れたいと 思える魅力ある店舗の 集積するまち	八日市駅周辺及び商店街 での新規出店事業者数	—	15店舗 (R3)	累計47店舗 (R2)

■目標指標① 市全体に占める中心市街地内人口の割合

- ・ 目標の6.74パーセントに対し令和3年度は6.62パーセントで上昇基調である。人口も約2.2パーセント（160人）増加している。
- ・ 中心市街地人口の約10パーセントとなる平均800人/年の転入者がある。転入者のうち市内転居が約4割を占める。
- ・ 転出入者は20代単身や30代夫婦・親子連れが全体の半数以上を占める。

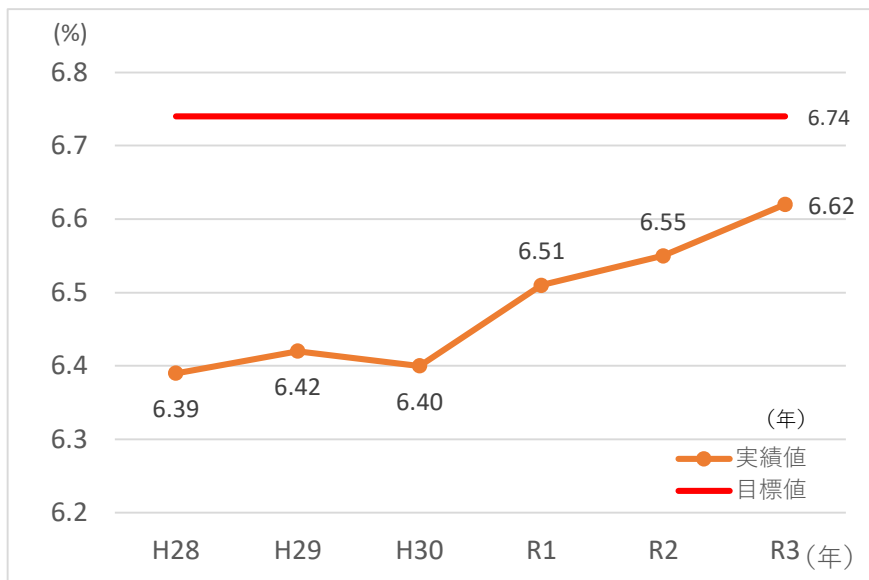


図 市全体に占める中心市街地内人口の割合

■目標指標② 歩行者・自転車通行量

- ・ 令和2年度はコロナの影響により減少したが令和元年度には平日及び休日ともに目標を達成しており、全体としては上昇基調である。
- ・ 平日昼間の通行量が減少傾向にある一方で朝夕の通行量は増加している。
- ・ 朝夕の増加は、近江鉄道利用者の増から通勤通学者の増加及びホテル利用者によるものとみられる。

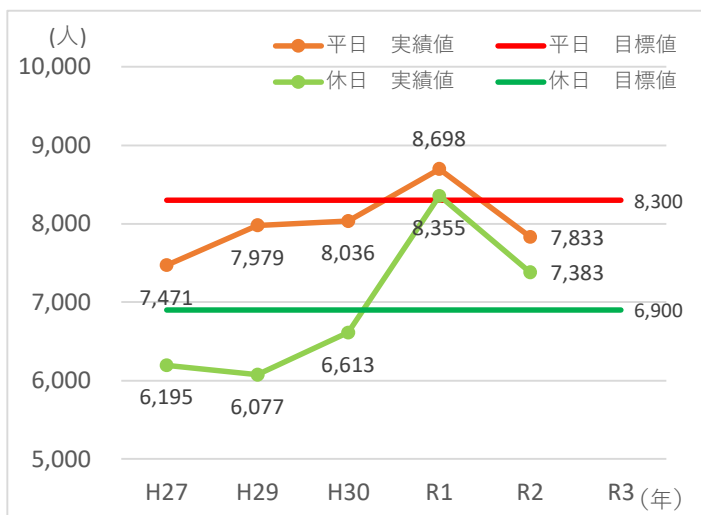


図 歩行者・自転車通行量の推移



図 歩行者・自転車通行量調査地点

■八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数

- ・令和2年度までに47店舗の新規出店があり、本町商店街や延命新地を中心としたエリアに多くの出店があった。
- ・新規出店は、約6割が飲食店であり、他は美容院や物販等の店舗である。
- ・飲食店の出店は、ホテルの開業の影響が大きいとみられる。

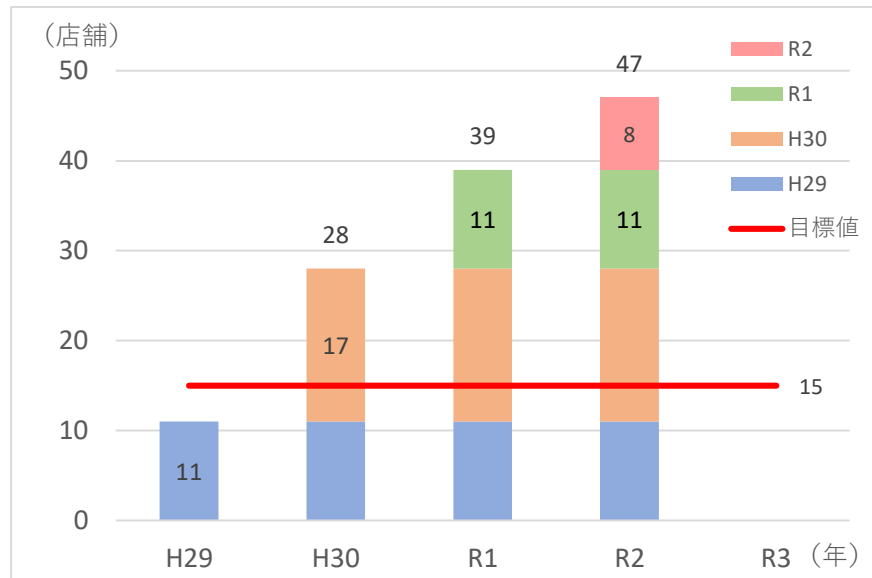


図 八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数の推移

## [5] 中心市街地活性化の課題

それぞれの目標に対して中心市街地の現状、市民アンケート、中心市街地活性化協議会の意見等から今後の中心市街地活性化に当たっての課題を抽出するとともに整理を行った。

### 目標①「暮らし続けたいと思えるまち」

#### (前計画から見えてくる課題)

- ・ 市全体に占める中心市街地内人口の割合は上昇傾向であるが、目標は未達成の状況であり、さらに居住人口の増加を促進していくことが必要
- ・ 転出入は、20代単身や30代夫婦・親子が多く、若者・子育て世代の定住を促すことが必要
- ・ 暮らしに密接した近江鉄道八日市駅を公共交通の要として持続させていくことが必要

#### (アンケート調査から見えてくる課題)

- ・ 中心市街地に対して一定の利便性が求められており、居住環境を向上させていくことが必要

#### (中心市街地活性化協議会での意見)

- ・ 大規模な住宅整備に適した土地は少ないため、空家のさらなる活用が必要
- ・ 若者居住に向けて学生向けの安価な賃貸物件やシェアハウスが必要
- ・ 歩いて楽しいまちの形成や子育て環境の充実、公園の利活用等で、若い世代や子育て層にとって利便性が高く楽しいまちにすることが必要

### 目標②「歩いて楽しい回遊性の高いまち」

#### (前計画から見えてくる課題)

- ・ 昼間時間帯のにぎわいを創出するため通行量を増加させていくことが必要
- ・ 新型コロナウイルス感染症による影響で通行量が減少していると考えられ、新たなにぎわいの形を創出することが必要

#### (アンケート調査から見えてくる課題)

- ・ 道路美化やバリアフリー化、公園の芝生化、オープンカフェなど屋外空間の滞在快適性の向上が必要

#### (中心市街地活性化協議会での意見)

- ・ 大学の開校が予定される中で、学生を中心とした若者を取り込む工夫や仕掛けづくり、情報発信が必要
- ・ 歴史的な資源が点在しており、地域資源をいかした取組が必要

### 目標③「様々な世代が訪れたいと思える魅力ある店舗の集積するまち」

#### (前計画から見えてくる課題)

- ・ 飲食店舗は集積しつつあるが、多様な業態の店舗や飲食店舗の利用者となる事業所の開業が必要

#### (アンケート調査から見えてくる課題)

- ・ 日常の買物や飲食に便利なまちの維持とともに、お洒落な店舗などの新規出店が必要
- ・ 商店街は空店舗の活用促進と駐車場の整備が必要

#### (中心市街地活性化協議会での意見)

- ・ 女性や若者をターゲットとした雑貨等の魅力ある店舗が増えていくことが必要
- ・ 商売や居住だけでなく働く場所や活動の場として活用できるスペースが必要
- ・ 事業にチャレンジしやすい環境の整備とその情報を発信していくことが必要

## [6] 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

### （1）中心市街地活性化の基本理念

前計画での成果を継続しながら、新たな取組を充実させていくこととし、以下の基本理念を掲げる。

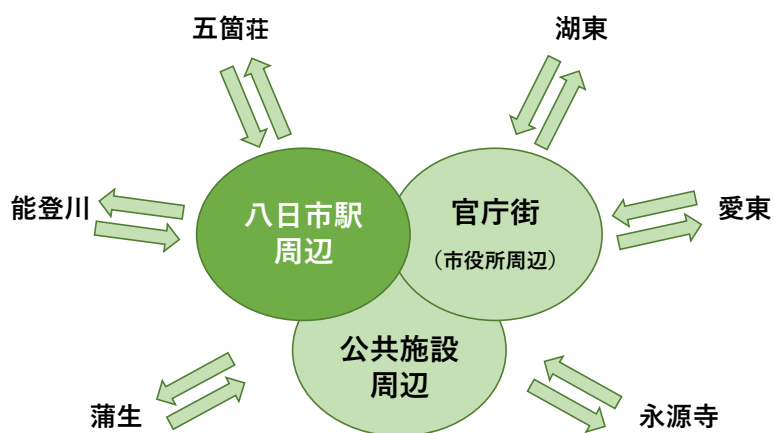
#### 基本理念

### 暮らしたい 訪れたい 商いしたいまちの創造

### （2）中心市街地活性化に向けての戦略

「豊かな暮らしとにぎわいのある中心市街地としてさらに魅力を高め、東近江市の核として周辺地域への波及効果を生み出す」

中心市街地内を大きく3つの核として、それぞれの特性に応じた活性化の取組を行い魅力を向上させることで、中心市街地全体の活性化を図る。また、市域の広い本市の核となる中心市街地として、周辺地域への波及効果も見据えた中心市街地の活性化を目指すこととする。



### （3）中心市街地活性化の基本的な方針

基本理念の達成を目指し、中心市街地の現状と及び課題を踏まえ、以下の3つの基本方針を設定する。

#### 基本方針①

暮らしたい・暮らし続けたいと思える良好な住環境の形成

#### 基本方針②

魅力あるエリアの形成による日常的なにぎわいの創出

#### 基本方針③

誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の持続と発展

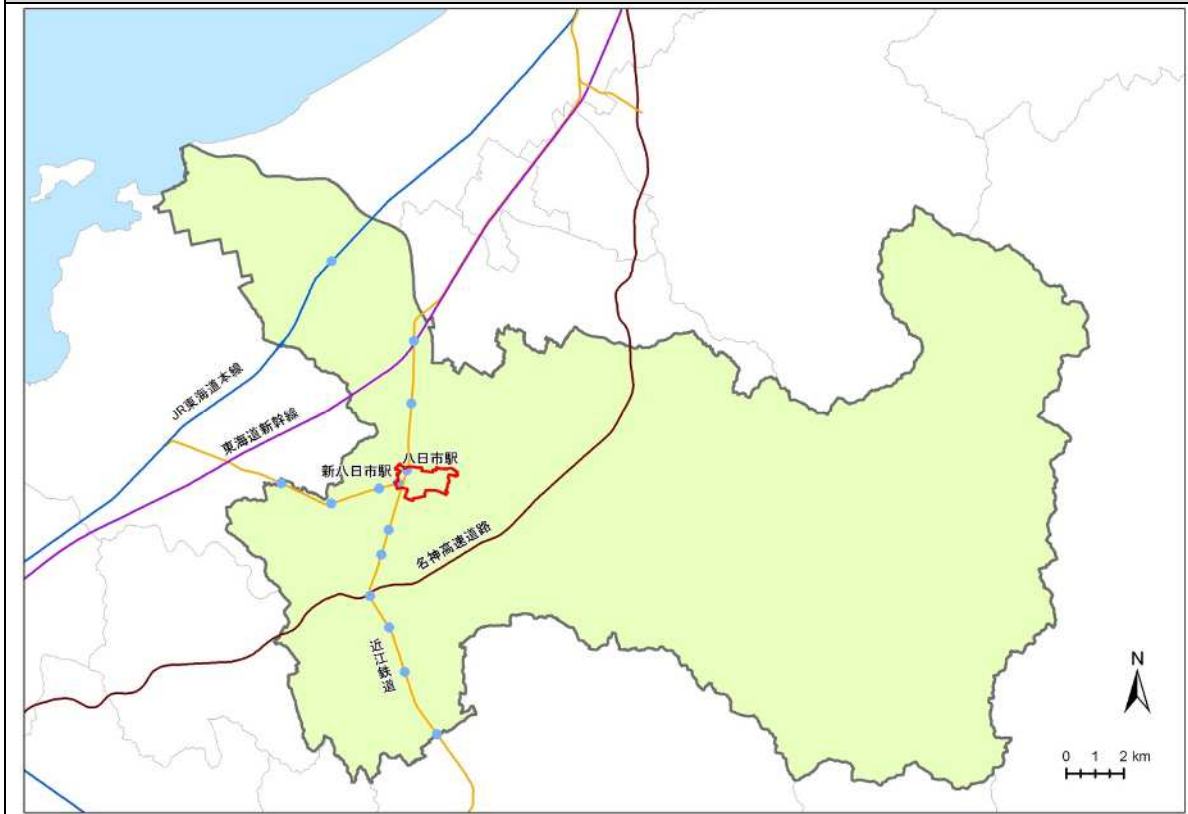
## 2 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

- ・ 東近江市内には、近江鉄道八日市駅ほか12駅とJR能登川駅があるが、近江鉄道八日市駅が市域全体の交通ターミナルとしての役割を担っている。
- ・ 近江鉄道八日市駅の周辺は、御代参街道と八風街道が交差する交通の要衝にあり、中世以来の宿場町として市街地が形成されている。
- ・ 明治31年に近江鉄道が御代参街道にほぼ沿って南下し八日市駅が開かれ、また、大正2年に東海道本線近江八幡駅との間に湖南鉄道（現近江鉄道八日市線）が開通し、近隣市町村を含む商業の中心として発展してきた。
- ・ 高度経済成長期を通じて発展してきたが、空店舗の増加など商業地域の活力低下が課題となっている。
- ・ 人口減少や少子高齢化、交流人口の拡大が市全体の課題となる中、公共交通ターミナルとしての役割を發揮する八日市駅周辺を中心市街地として位置付ける。

#### (位置図)

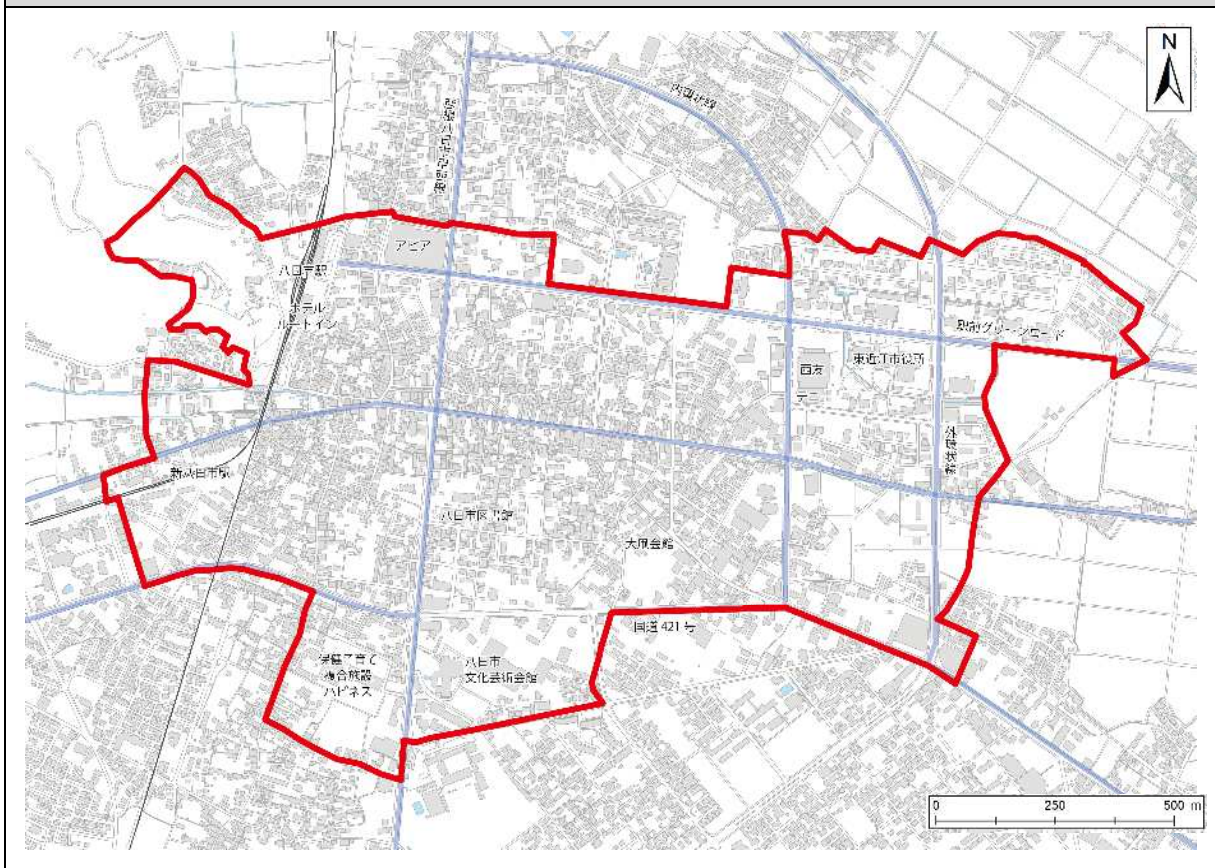


## [2] 区域

### 区域設定の考え方

- 交通ターミナル拠点である近江鉄道八日市駅から、主要幹線であるグリーンロード（県道雨降野今在家八日市線216号）を東に進み市役所等の公的機関が集積する官庁街、県道彦根八日市甲西線を南に進み図書館等の公共施設を含むエリアを中心市街地の区域とする。（約158ヘクタール）
  - 北側の境界は、道路界、商業系用途地域、市街化区域界
  - 東側の境界は、八日市緑町界、市街化区域界、商業系用途地域、八日市東本町界
  - 南側の境界は、国道421号、青葉町界、道路界
  - 西側の境界は、八日市松尾町界、道路界
- （立地適正化計画との整合性を図るため、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は除外している。）

### (区域図)



### [ 3 ] 中心市街地の要件に適合していることの説明

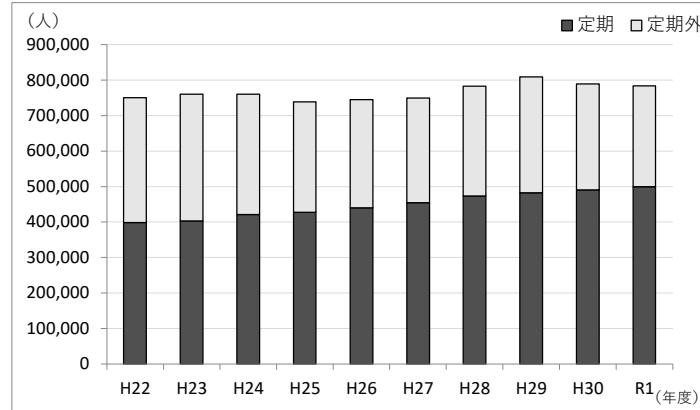
要件	説明																																																																																
<p>第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>○小売事業者の集積について 全市の小売事業者の28.3パーセントが中心市街地に立地しているとともに、市内従業員の31.3パーセントが中心市街地で従業している。 また、全市の小売事業の販売面積の35.8パーセント、年間商品販売額の31.0パーセントを中心市街地が占めている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="399 436 877 504"> <p>◆中心市街地と全市域の小売事業者の事業者数の推移</p> <table border="1"> <caption>中心市街地と全市域の小売事業者の事業者数の推移</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>中心市街地 (事業者数)</th> <th>全市域 (事業者数)</th> <th>中心市街地に対する全市域の割合 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H16</td> <td>275</td> <td>1,111</td> <td>24.8%</td> </tr> <tr> <td>H19</td> <td>245</td> <td>1,004</td> <td>24.4%</td> </tr> <tr> <td>H26</td> <td>178</td> <td>675</td> <td>26.4%</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>208</td> <td>736</td> <td>28.3%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="909 436 1388 504"> <p>◆中心市街地と全市域の小売事業者の従業員数の推移</p> <table border="1"> <caption>中心市街地と全市域の小売事業者の従業員数の推移</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>中心市街地 (従業員数)</th> <th>全市域 (従業員数)</th> <th>中心市街地に対する全市域の割合 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H16</td> <td>1,801</td> <td>6,441</td> <td>28.0%</td> </tr> <tr> <td>H19</td> <td>1,766</td> <td>6,153</td> <td>28.7%</td> </tr> <tr> <td>H26</td> <td>1,445</td> <td>4,889</td> <td>29.6%</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>1,606</td> <td>5,129</td> <td>31.3%</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="399 840 877 907"> <p>◆中心市街地と全市域の小売事業者の売場面積の推移</p> <table border="1"> <caption>中心市街地と全市域の小売事業者の売場面積の推移</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>中心市街地 (売場面積)</th> <th>全市域 (売場面積)</th> <th>中心市街地に対する全市域の割合 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H16</td> <td>49,529</td> <td>127,966</td> <td>38.7%</td> </tr> <tr> <td>H19</td> <td>50,796</td> <td>132,469</td> <td>38.3%</td> </tr> <tr> <td>H26</td> <td>46,731</td> <td>128,191</td> <td>36.5%</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>43,698</td> <td>122,023</td> <td>35.8%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="909 840 1388 907"> <p>◆中心市街地と全市域の小売事業者の年間商品販売額の推移</p> <table border="1"> <caption>中心市街地と全市域の小売事業者の年間商品販売額の推移</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>中心市街地 (年間商品販売額)</th> <th>全市域 (年間商品販売額)</th> <th>中心市街地に対する全市域の割合 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H16</td> <td>28,639</td> <td>94,776</td> <td>30.2%</td> </tr> <tr> <td>H19</td> <td>26,676</td> <td>95,551</td> <td>27.9%</td> </tr> <tr> <td>H26</td> <td>25,300</td> <td>87,844</td> <td>28.8%</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>28,980</td> <td>93,438</td> <td>31.0%</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div> <p style="text-align: center;">(出典：平成16、19、26年商業統計、平成28年経済センサス)</p> <p>○主な公共公益施設の集積について 中心市街地には、東近江市役所をはじめとする市の公共施設とともに、滋賀県東近江合同庁舎、大津地方裁判所東近江簡易裁判所など、国や県の出先機関も立地するなど、広域的な行政機関も集積している。</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>◆中心市街地内の主な公共公益施設</p> </div> <p style="text-align: right;">(出典：東近江市作成)</p>	年	中心市街地 (事業者数)	全市域 (事業者数)	中心市街地に対する全市域の割合 (%)	H16	275	1,111	24.8%	H19	245	1,004	24.4%	H26	178	675	26.4%	H28	208	736	28.3%	年	中心市街地 (従業員数)	全市域 (従業員数)	中心市街地に対する全市域の割合 (%)	H16	1,801	6,441	28.0%	H19	1,766	6,153	28.7%	H26	1,445	4,889	29.6%	H28	1,606	5,129	31.3%	年	中心市街地 (売場面積)	全市域 (売場面積)	中心市街地に対する全市域の割合 (%)	H16	49,529	127,966	38.7%	H19	50,796	132,469	38.3%	H26	46,731	128,191	36.5%	H28	43,698	122,023	35.8%	年	中心市街地 (年間商品販売額)	全市域 (年間商品販売額)	中心市街地に対する全市域の割合 (%)	H16	28,639	94,776	30.2%	H19	26,676	95,551	27.9%	H26	25,300	87,844	28.8%	H28	28,980	93,438	31.0%
年	中心市街地 (事業者数)	全市域 (事業者数)	中心市街地に対する全市域の割合 (%)																																																																														
H16	275	1,111	24.8%																																																																														
H19	245	1,004	24.4%																																																																														
H26	178	675	26.4%																																																																														
H28	208	736	28.3%																																																																														
年	中心市街地 (従業員数)	全市域 (従業員数)	中心市街地に対する全市域の割合 (%)																																																																														
H16	1,801	6,441	28.0%																																																																														
H19	1,766	6,153	28.7%																																																																														
H26	1,445	4,889	29.6%																																																																														
H28	1,606	5,129	31.3%																																																																														
年	中心市街地 (売場面積)	全市域 (売場面積)	中心市街地に対する全市域の割合 (%)																																																																														
H16	49,529	127,966	38.7%																																																																														
H19	50,796	132,469	38.3%																																																																														
H26	46,731	128,191	36.5%																																																																														
H28	43,698	122,023	35.8%																																																																														
年	中心市街地 (年間商品販売額)	全市域 (年間商品販売額)	中心市街地に対する全市域の割合 (%)																																																																														
H16	28,639	94,776	30.2%																																																																														
H19	26,676	95,551	27.9%																																																																														
H26	25,300	87,844	28.8%																																																																														
H28	28,980	93,438	31.0%																																																																														

○公共交通の利用状況について

東近江市内には、八日市駅など近江鉄道の駅が13駅あるほか、JR能登川駅が立地している。中心市街地にある近江鉄道八日市駅の令和元年度の年間乗車数は約78万人、1日当たりの平均乗車数は約2,140人である。

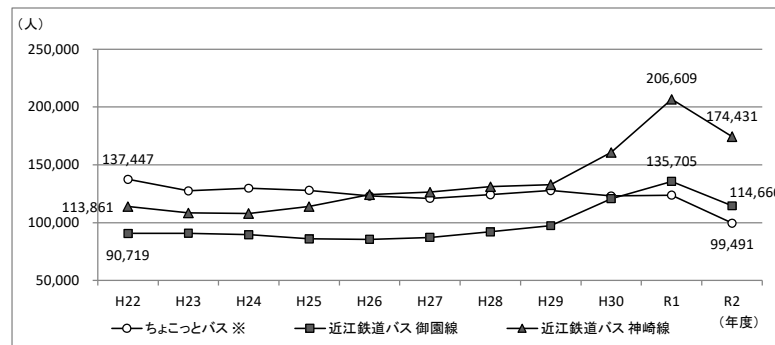
また、近江鉄道八日市駅を発着する近江鉄道バスは計3路線で運行しており、令和2年度の年間利用者数は約40万人、1日当たりの平均利用者数は約1,060人である。

◆八日市駅の乗車人員の推移



(出典：近江鉄道株式会社)

◆八日市駅に発着するバスの利用者数の推移

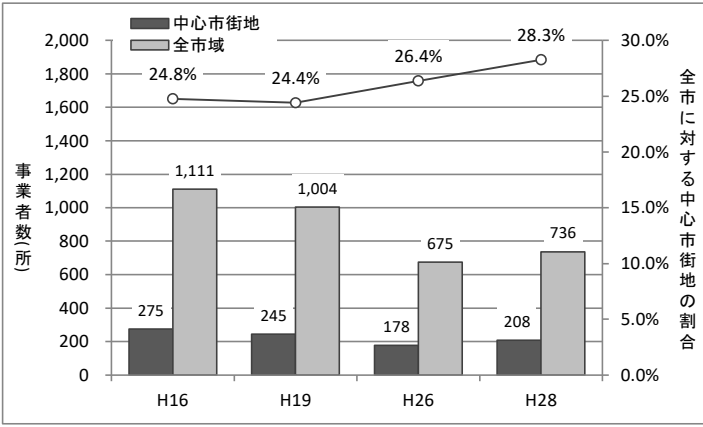
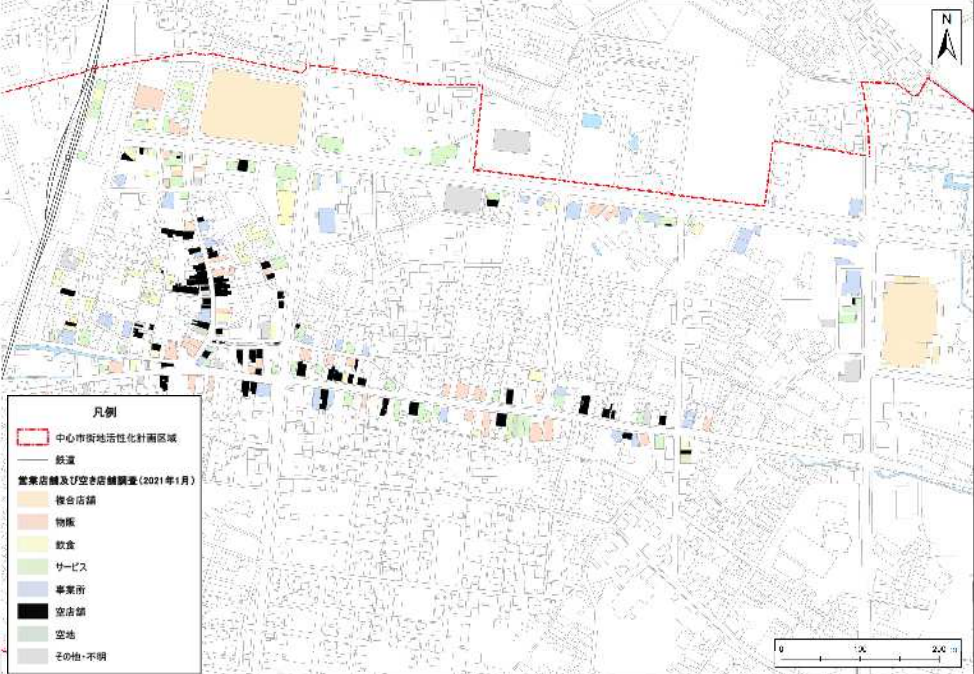


※ちよこっとバスの利用者算出方法は、年度により算出方法が若干異なる。具体的な算出路線は下記のとおり。

	H22	H29	左記以外
市原線	○	○	○
湖東線	○		○
湖東西線		○	
湖東東線		○	
愛東北循環線	○		
愛東南循環線	○		
愛東線	○	○	○
南部中央線	○		
南部御園線	○	○	○
沖野玉緒線	○	○	○
御園玉緒東部線	○		
市辺上平木線	○	○	○
羽田蒲生線	○		

(出典：東近江市作成)

以上のように、中心市街地には、相当数の小売商業者、都市機能が集積している。それらの集積により、市域の広い本市の各地からの求心力が高く、また、近江鉄道八日市駅が市外からの来訪者の玄関口となっていることから、中心市街地は本市において中心的な役割を果たしている地域であるといえる。

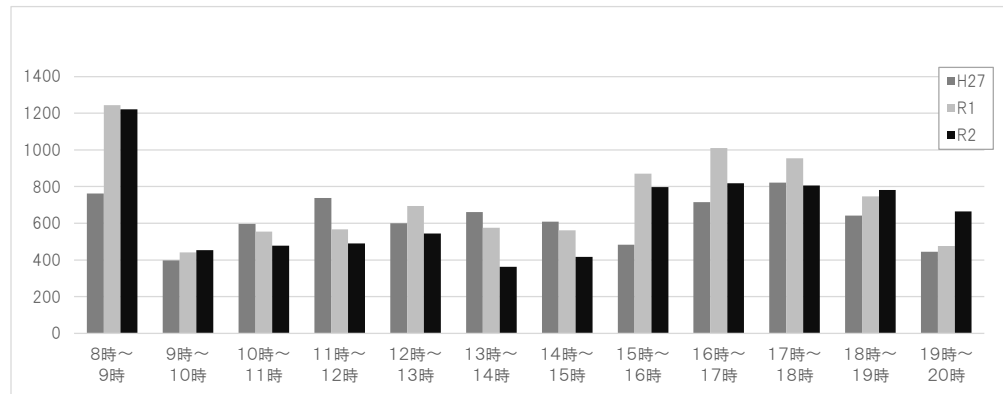
要件	説明																				
<p>第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>○商業活動の状況について 中心市街地の小売事業者数は、平成16年から減少傾向にあり、前計画策定時（平成26年商業統計参照）の事業者数は178であり、10年間で事業者数は約100減少していた。現時点での事業者数の最新値（平成28年経済センサス参照）は208になっており、増加に転じているものの、十分に回復しているとはいえない。今後更なる取組の継続により、経済活動を再生・維持していくことが必要である。</p> <p>◆中心市街地と全市域の小売事業者の事業者数の推移</p>  <table border="1" data-bbox="582 459 1289 884"> <caption>◆中心市街地と全市域の小売事業者の事業者数の推移</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>中心市街地 (事業者数)</th> <th>全市域 (事業者数)</th> <th>全市に対する中心市街地の割合 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H16</td> <td>275</td> <td>1,111</td> <td>24.8%</td> </tr> <tr> <td>H19</td> <td>245</td> <td>1,004</td> <td>24.4%</td> </tr> <tr> <td>H26</td> <td>178</td> <td>675</td> <td>26.4%</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>208</td> <td>736</td> <td>28.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(出典：平成16、19、26年商業統計、平成28年経済センサス)</p> <p>○空店舗の状況について 前計画策定以降、計47店舗の新規出店があったものの、依然空店舗が残っており、特に近江鉄道八日市駅の近傍に位置し、アーケードを有している本町商店街に空店舗が集中している。本町商店街の空店舗状況は、前計画策定時から大きな変化はなく、現在の取組の見直しや新たな取組による課題解決が必要である。</p> <p>◆空店舗の状況</p>  <p>なお、空店舗調査は中心市街地の一部で実施している。調査エリアについては、P25の調査対象エリアを参照</p> <p>(出典：(一社)八日市まちづくり公社調査)</p>	年次	中心市街地 (事業者数)	全市域 (事業者数)	全市に対する中心市街地の割合 (%)	H16	275	1,111	24.8%	H19	245	1,004	24.4%	H26	178	675	26.4%	H28	208	736	28.3%
年次	中心市街地 (事業者数)	全市域 (事業者数)	全市に対する中心市街地の割合 (%)																		
H16	275	1,111	24.8%																		
H19	245	1,004	24.4%																		
H26	178	675	26.4%																		
H28	208	736	28.3%																		

○歩行者・自転車通行量について

中心市街地の通行量は、前計画策定以降増加傾向にある。令和2年度の減少は新型コロナウイルス感染症拡大の影響によるものと推測されるが、前計画策定時より通行量は多く、取組による一定の成果が表れてきている。

一方で、時間帯別の通行量をみると、8時から10時、12時から13時及び15時以降の通行量は増加しているものの、10時から15時の通行量は12時から13時を除き減少傾向にあり、日中のにぎわいが減少している。

◆中心市街地（平日5地点）の歩行者・自転車通行量の比較（R2・R1・H27年度）





（出典：東近江市作成）

以上のように、中心市街地の事業所数等は市域全体に占める割合が高く、その数は前計画での事業効果がみられるものの、その増加量は十分であるとはいえない。

また、新型コロナウイルス感染症拡大は商業活動や都市活動に大きな支障を生じさせている。

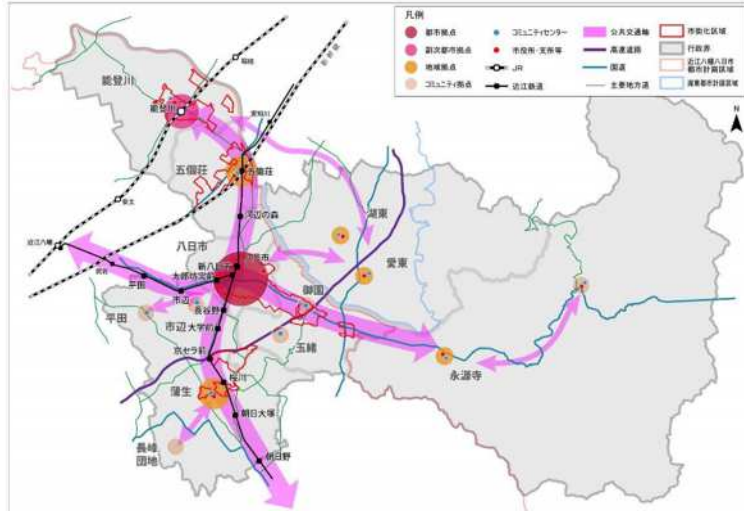
こうした状況から、現在の中心市街地は機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じるおそれがあるといえる。

要件	説明
<p>第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>○上位計画における方針及び中心市街地の位置付けについて</p> <p>1) 第2次東近江市総合計画（平成29年3月） 第2次東近江市総合計画では、「うらおいとにぎわいのまち 東近江市～鈴鹿から琵琶湖の恵みを生かし人が輝くまちづくり～」を将来都市像とし、歴史、文化などの地域資源に磨きをかけるとともに、中心市街地の活性化に取り組み、さらに、若い世代が結婚や妊娠、出産、子育て等の希望を実現し、誰もが安心して暮らせる東近江市の実現を目指している。</p> <p>2) 第2次東近江市国土利用計画（平成30年3月） 第2次東近江市国土利用計画では、総合的かつ計画的で均衡のある土地利用を図るべく、中心市街地区域にあたる中部地域について、「本市の中心的な市街地を形成しており、行政・産業・文化等の各種都市機能が集積している。今後とも、都市基盤の充実、住環境の向上をはじめ都市機能の強化を図り、魅力ある中心市街地の形成とにぎわいの創出に努める。」（一部抜粋）と位置付けている。</p> <p>3) 東近江市都市計画マスタープラン（令和2年6月） 東近江市都市計画マスタープランでは、中心市街地を都市拠点と位置付けている。都市拠点には、高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、文化機能、中心商業機能等）を集約、強化し、中心市街地の活性化を推進し、人が集い、交流するまちづくりを進めることとしている。</p> <p>◆将来都市構造 概念図（東近江市都市計画マスタープラン）</p>  <p>◆八日市地域将来構想 概念図（東近江市都市計画マスタープラン）</p> 

4) 東近江市立地適正化計画（平成29年3月）

東近江市立地適正化計画では、中心市街地を都市拠点（八日市中心市街地）として位置付け主要な都市機能を集約し充実することとしている。「都市拠点」、「副次都市拠点」、「地域拠点」がつながる「多極ネットワーク型の都市構造」の構築・維持を目指すとともに、都市拠点は、市全体の都市拠点として、高次都市機能(行政機能、文化機能、中心商業機能)を集約することとしている。

◆将来都市構造図（東近江市立地適正化計画）



○中心市街地活性化による周辺への波及効果

中心市街地から周辺地域への波及効果として、特に市内東部の永源寺地域においては、近接する商業地域がなく、中心市街地への依存度が高い。永源寺地域は豊かな自然景観や奥深い歴史文化を有する地域であり、中心市街地の商業活動の維持・活性化が永源寺地域における暮らしの持続性を高めることにつながる。

また、中心市街地の活性化施策を通して、市内外における公共交通利用者が増加し、市内外を結ぶ重要な公共交通機関である近江鉄道の持続可能性が高まることにつながる。近江鉄道は、東近江市と近江八幡市、彦根市、甲賀市を連絡する滋賀県の湖東エリアを結ぶ鉄道である。近江鉄道八日市駅は、近江鉄道本線と八日市線の結節駅で約2,140人/日の乗車数があり、市内各地を連絡する計7路線のバスが発着し、東近江市の公共交通網のターミナル拠点となっている。今後、更に少子高齢化が進展する中、近江鉄道を持続させていく上で、八日市駅を擁する中心市街地における商業サービスや公益サービスの維持向上は、市民全体の暮らしの利便性や豊かさにつながる。

◆近江鉄道の路線図



(出典：近江鉄道株式会社提供情報  
により作成)

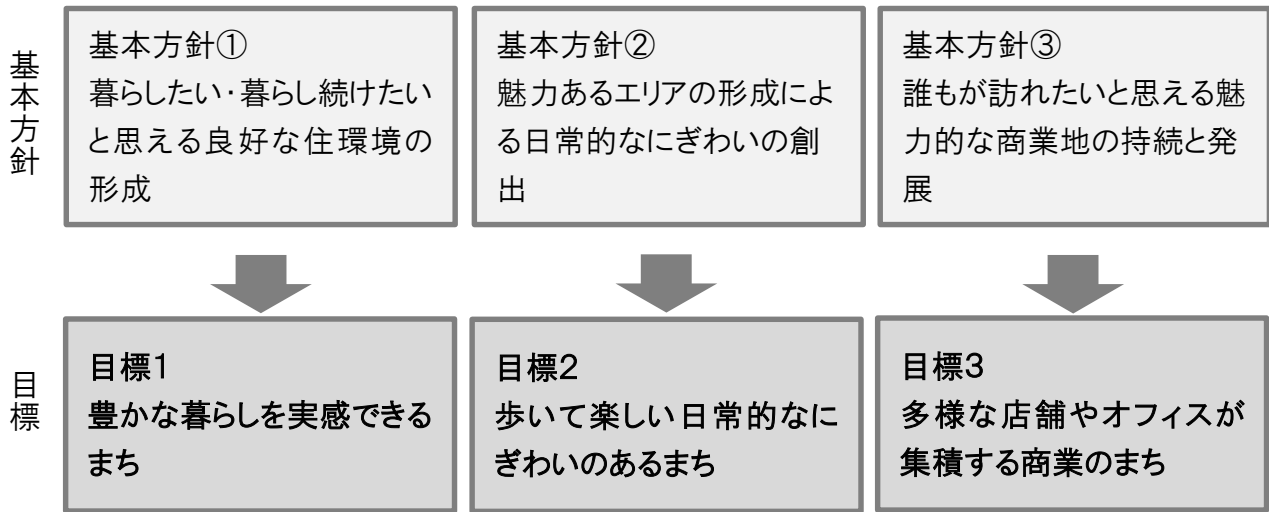
以上のように、中心市街地での取組は本市の上位計画において、都市活動や経済活力の中心地として位置付けられており、市域の広い本市へと波及していくことを期待されている。

そのため、中心市街地で都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが本市の発展に有効かつ適切であるといえる。

### 3 中心市街地の活性化の目標

#### [1] 中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化の実現に向けた3つの基本方針に基づき、3つの目標を設定する。



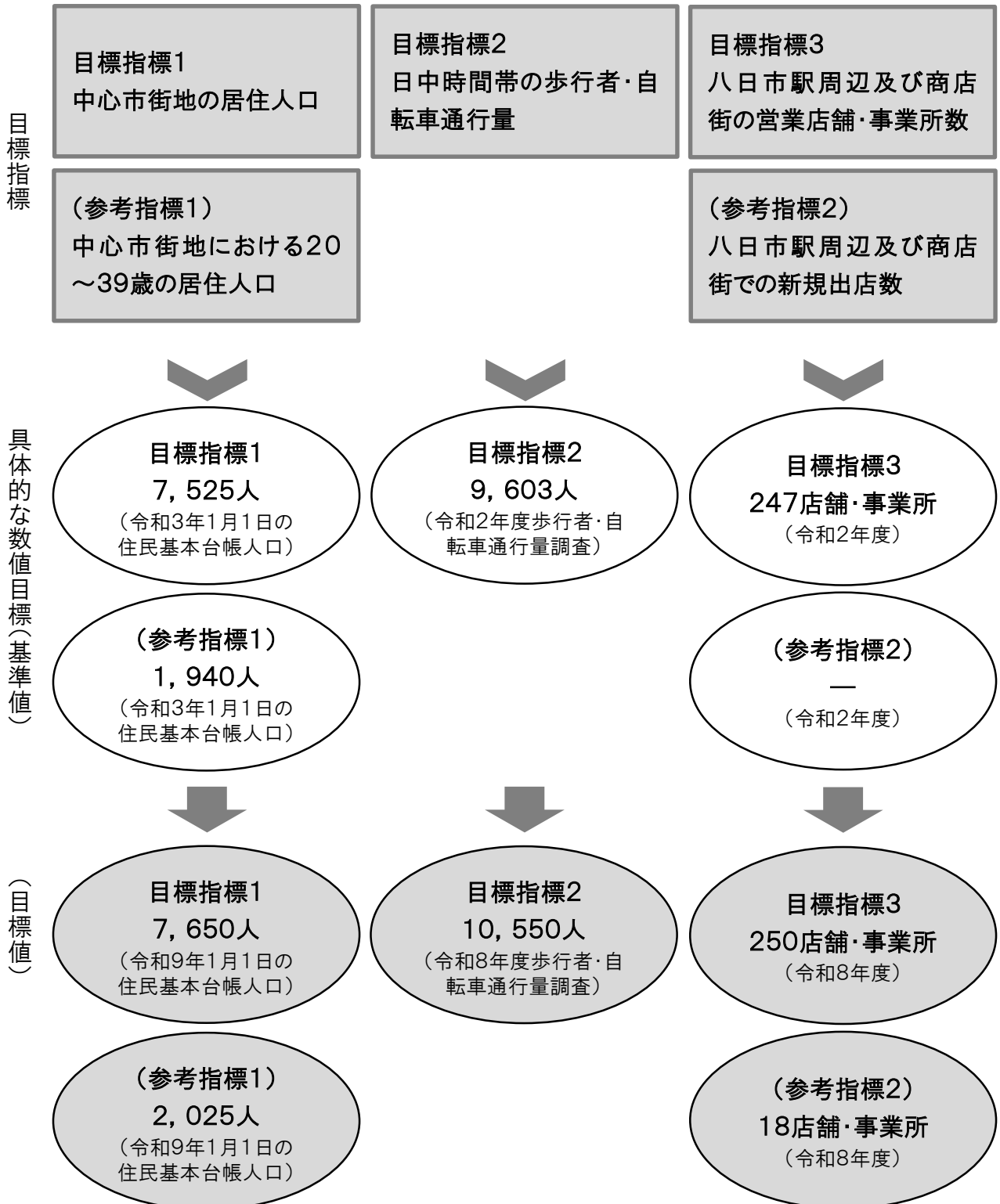
#### [2] 計画期間の考え方

本計画の計画期間は、中心市街地の活性化に向けて取り組む各事業の実施時期や効果の発現を踏まえ、次のとおり設定する。

令和4年4月から令和9年3月まで（5年間）

### [3] 目標指標の設定の考え方

中心市街地活性化の基本方針につながる3つの目標の達成状況が把握できる具体的な数値目標を定める。



### (1) 目標1 豊かな暮らしを実感できるまち

#### ・目標指標1 中心市街地の居住人口

前計画の目標指標である市全体に占める中心市街地内人口の割合は、令和2年時点において未達成の状況であり、さらに中心市街地内の居住人口の増加を目指す必要がある。今後は、八日市駅前市有地活用事業（拠点整備事業）、住まいる事業（住宅取得）等により事業効果の発現が期待されることから中心市街地の居住人口の増加に向けた目標指標を設定する。

#### ・(参考指標1) 中心市街地における20～39歳までの居住人口

中心市街地の転出入は、20代単身や30代夫婦・親子が多く若者・子育て世代の定住を促すことが必要といった課題について八日市駅前市有地活用事業（拠点整備事業）、住まいる事業（住宅取得）等により事業効果の発現が期待されることから「中心市街地における20～39歳までの居住人口」を参考指標として設定する。

### (2) 目標2 歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち

#### ・目標指標2 日中時間帯の歩行者・自転車通行量

歩行者・自転車通行量は前計画で令和元年度に目標値を達成した状況である。しかし、新型コロナウイルス感染症等による影響と考えられるが令和2年度は通行量が減少している中で、日中時間帯のにぎわいや新たなにぎわいの形の創出や屋外空間の滞在快適性の向上といった課題がある。今後は、ウォークアブル推進事業、まちなかキャンパス整備事業、観光交流施設整備運営事業、大規模商業施設再整備事業及び八日市駅前市有地活用事業（拠点整備事業）による事業効果の発現が期待されることから日中時間帯の歩行者・自転車通行量の増加に向けた目標指標を設定する。

### (3) 目標3 多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち

#### ・目標指標3 八日市駅周辺及び商店街の営業店舗・事業所数

平成29年から令和2年までの4年間で中心市街地のエリアで47店舗の出店（内訳は飲食店舗が約6割）があり、飲食店舗は集積しつつある。一方で日常の買物や飲食に便利なまちを維持していくとともに多様な業態の店舗や飲食店舗の利用者となる事業所の開業が必要である。今後は、SATSUKI-R0活用事業、中心市街地商業等空店舗再生支援事業等による事業効果の発現が期待されることから営業店舗・事業所数の増加に向けた目標指標を設定する。

#### ・(参考指標2) 八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数

多様な業態の店舗の開業が必要といった課題について、SATSUKI-R0活用事業、中心市街地商業等空店舗再生支援事業等により事業効果の発現が期待されることから八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数を参考指標として設定する。

## 目標指標 1 中心市街地の居住人口

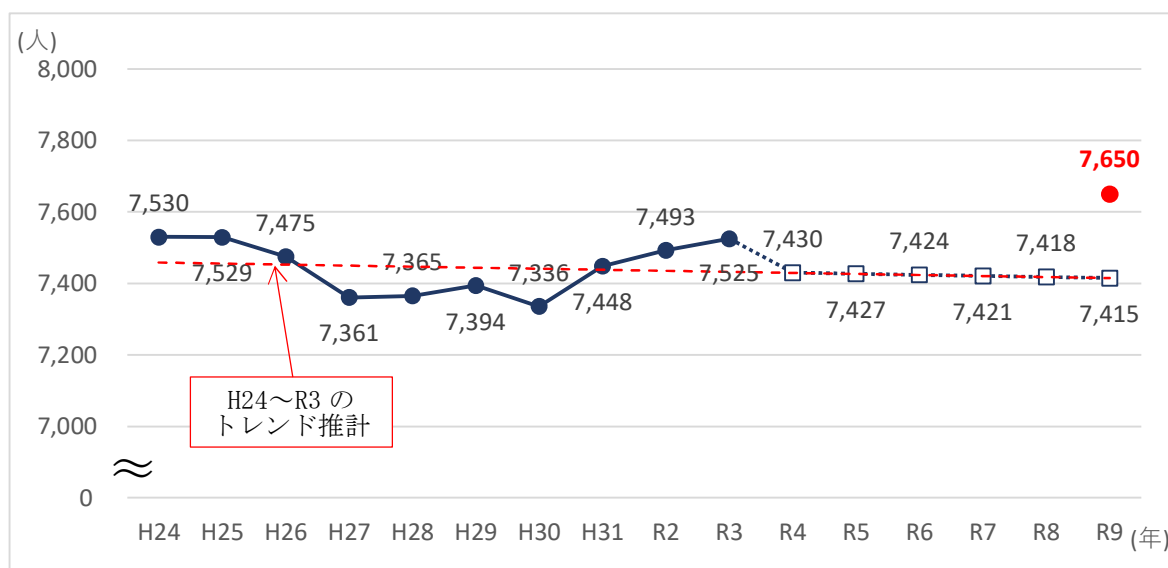
基本方針	目標	目標指標 1
暮らしたい・暮らし続けたいと思える良好な住環境の形成	豊かな暮らしを実感できるまち	中心市街地の居住人口 (各年度1月1日の住民基本台帳人口)

### (1) 数値目標設定の考え方

基準値 (令和3年1月1日時点)	推計値 (令和9年1月1日時点)	事業効果による 人口増加	目標値 (令和9年1月1日時点)
7,525人	7,415人	236人	7,650人

中心市街地の居住人口は、前計画において様々な取組が行われたことで一定の人口増につながった。しかし、中心市街地の活性化に向けた取組等が行われない場合、中心市街地の居住人口は減少する可能性が高い。そのため、これまでの中心市街地の人口推移をもとに将来人口を推計した上で各事業の効果を積み上げる。

#### ○中心市街地の居住人口の推移



人口のトレンドから令和8年度（令和9年1月1日時点）における中心市街地の将来人口を7,415人（令和3年1月1日時点から110人減少）と想定する。

### (2) 現況数値について

毎年度1月1日時点の住民基本台帳に基づき中心市街地内の人口を抽出している。ここ数年間は、中心市街地の人口は若干増加しているもののほぼ横ばいに推移している。

### (3) 事業実施による効果の設定

事業実施による効果は、直接的な事業効果として算出するもので236人が増加すると想定される。その他に目標1に資する事業を実施することで目標値は達成できると考えられる。

●直接的な事業効果

直接効果は以下の4事業での居住者の増加を算出する。

	事業名	事業実施内容及び積算根拠等	事業効果
1	八日市駅前市有地活用事業（拠点整備事業）	民間事業者によるマンション整備（44戸）が予定されており、新たな入居者の増加に伴う居住人口の増加が見込まれる。 整備される戸数に対して1世帯当たりで想定される世帯人員を掛けて事業効果を算出する。  44戸（マンション整備）×2.5人 <sup>※1</sup> = <u>110人</u>	110人
2	住まいる事業（住宅取得）	本市へのUターン者又は中学校修了前の子どもがいる40歳未満の子育て世代に対する新築・中古住宅取得の補助として毎年8軒程度の利用が見込まれ、新たな居住者の増加に伴う居住人口の増加が見込まれる。 補助利用数に対して1世帯当たりで想定される世帯人員を掛けて事業効果を算出する。  8軒 <sup>※2</sup> ×2.5人 <sup>※1</sup> ×5年= <u>100人</u>	100人
3	空家等活用モデル事業	地域の活性化に資する先進的なモデルとなる空家等の活用が中心市街地において毎年1軒行われるとして事業効果を算出する。  1軒×2.5人 <sup>※1</sup> ×5年= <u>13人</u>	13人
4	移住推進団体奨励事業 移住推進ツアー 婚活支援事業補助	移住推進や婚活支援により毎年1軒は中心市街地において居住が行われるとして事業効果を算出する。  1軒×2.5人 <sup>※1</sup> ×5年= <u>13人</u>	13人
合計			236人

※1 令和2年度（令和3年1月1日時点）住民基本台帳をもとに世帯人員を算出  
人口：113,642人／世帯数：45,350世帯⇒世帯人員：2.5人と想定

※2 過去の利用実績から1年間当たり8軒の利用があると想定

#### (4) 目標値について

(1) から (3) を踏まえ以下のとおり目標値を設定する。

内容	事業効果等
①現況値	7,525人
②推計される人口減少(トレンドによる推計)	-110人
③八日市駅前市有地活用事業(拠点整備事業)による効果	110人
④住まいる事業(住宅取得)による効果	100人
⑤空家等活用モデル事業	13人
⑥移住推進団体奨励事業、移住推進ツアー、婚活支援事業補助	13人
⑦現況値+想定される人口減少+事業効果(③+④+⑤+⑥)	7,651人

目標値(下一桁四捨五入)	7,650人
--------------	--------

## 参考指標 1 中心市街地における20～39歳までの居住人口

基本方針	目標	参考指標 1
暮らしたい・暮らし続けたいと思える良好な住環境の形成	豊かな暮らしを実感できるまち	中心市街地における20～39歳までの居住人口（各年度1月1日の住民基本台帳人口）

基準値 (令和3年1月1日時点)	推計値 (令和9年1月1日時点)	事業効果による 人口増加	目標値 (令和9年1月1日時点)
1,940人	1,911人	114人	2,025人

### (1) 数値目標設定の考え方

この数年間の人口動態を調査すると若者世代の異動が多く、若者の定住の状況を確認する参考指標として中心市街地における20～39歳までの居住人口を設定する。中心市街地の活性化に向けた取組等が行われない場合、中心市街地における20～39歳までの居住人口は減少する可能性が高い。そのため、中心市街地の人口推移をもとに将来人口の減少率を推計した上で各事業の効果を積み上げる。

(中心市街地における20～39歳までの居住人口の減少率)

目標指標1の中心市街地の居住人口と同様の減少率を想定し、**1.5%** (110人/7,525人 $\div$ 1.5%) として想定する。

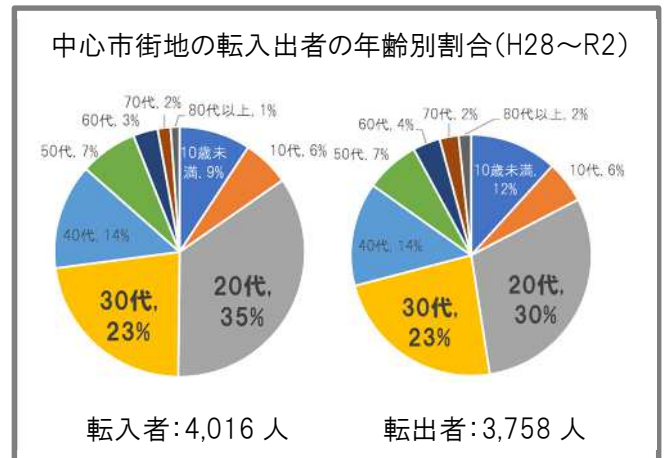
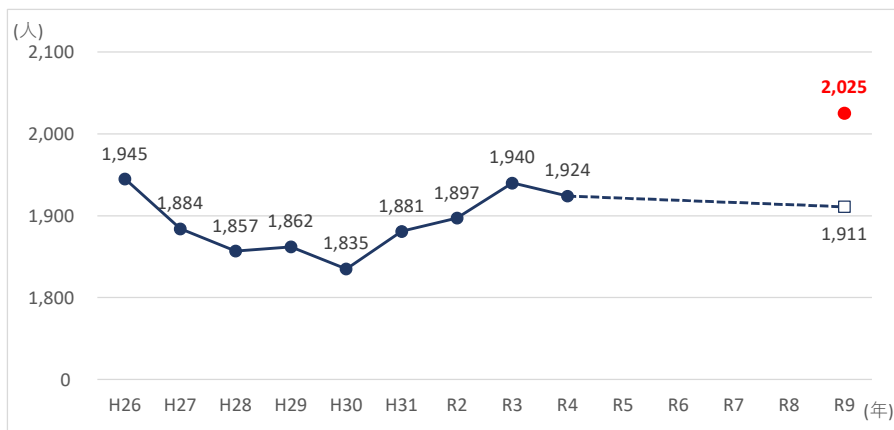
(想定される人口)

中心市街地の居住人口の推計される減少率を踏まえ、将来における人口を算出する。

1,940人 (令和3年1月1日時点)  $\times$  1.5%  $\div$  29人

以上より令和9年1月1日時点における20～39歳までの中心市街地人口を1,940人 $-$ 29人 $=$ **1,911人**と想定し、事業効果を積み上げることとする。

○20～39歳までの中心市街地人口の推移



## (2) 現況数値について

毎年度1月1日時点の住民基本台帳に基づき中心市街地内の人口を抽出している。当該基準日における年齢別人口を独自に算出し、20歳～39歳までの人口を抽出する。

※調査方法の関係上、年齢別人口は住民基本台帳の数値とは必ずしも一致しない。

## (3) 事業実施による効果の設定

事業実施による効果は、直接的な事業効果として算出するもので114人が増加すると想定される。

その他に参考指標1に資する事業を実施することで目標値は達成できると考えられる。

### ●直接的な事業効果

直接効果は以下の4事業での居住者の増加を算出する。

	事業名	事業実施内容及び積算根拠等	事業効果
1	八日市駅前市有地活用事業（拠点整備事業）	民間事業者によるマンション整備（44戸）により110人の居住人口の増加が見込まれる。 見込まれる居住人口のうち現状の中心市街地における20～39歳の割合を掛けて事業効果を算出する。  $110人 \times 25\%^{\ast 1} \doteq \underline{28人}$	28人
2	住まいる事業（住宅取得）	新築・中古住宅取得の補助により100人の居住人口の増加が見込まれる。 利用軒数は目標指標1の積算と同数とし、見込まれる居住人口のうち20～39歳の世帯人員を想定して事業効果を算出する。  $8軒 \times 2人^{\ast 2} \times 5年 \doteq \underline{80人}$	80人
3	空家等活用モデル事業	地域の活性化に資する先進的なモデルとなる空家等の活用が中心市街地において毎年1軒行われるとする。 見込まれる居住人口のうち現状の中心市街地における20～39歳の割合を掛けて事業効果を算出する。  $1軒 \times 2.5人^{\ast 1} \times 5年 \times 25\%^{\ast 1} \doteq \underline{3人}$	3人
4	移住推進団体奨励事業 移住推進ツアー 婚活支援事業補助	移住推進や婚活支援により毎年1軒は中心市街地において居住が行われるとする。見込まれる居住人口のうち現状の中心市街地における20～39歳の割合を掛けて事業効果を算出する。  $1軒 \times 2.5人^{\ast 1} \times 5年 \times 25\%^{\ast 1} \doteq \underline{3人}$	3人
合計			114人

※1 令和2年度（令和3年1月1日時点）住民基本台帳をもとにした20～39歳人口の割合

20～39歳人口：1,940人／中心市街地人口：7,525人 $\doteq$ 25%と想定

※2 補助対象者は40歳未満であるため、20歳以上40歳未満が2人居住すると想定

(4) 目標値について

(1) から (3) を踏まえ以下のとおり目標値を設定する。

内容	事業効果等
①現況値	1,940人
②推計される人口減少(トレンドによる推計)	-29人
③八日市駅前市有地活用事業(拠点整備事業)による効果	28人
④住まいる事業(住宅取得)による効果	80人
⑤空家等活用モデル事業	3人
⑥移住推進団体奨励事業、移住推進ツアー、婚活支援事業補助	3人
⑦現況値+想定される人口減少+事業効果(③+④+⑤+⑥)	2,025人

目標値	2,025人
-----	--------

## 目標指標 2 日中時間帯（午前9時から午後5時まで）の歩行者・自転車通行量

基本方針	目標	目標指標 2
魅力あるエリアの形成による日常的なにぎわいの創出	歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち	日中時間帯（午前9時から午後5時まで）の歩行者・自転車通行量（平日と休日の合計）

基準値 （令和2年度）	推計値 （令和8年度）	事業効果による 通行量増加	目標値 （令和8年度）
9,603人	—	951人	10,550人

### （1）数値目標設定の考え方

日中時間帯（午前9時から午後5時まで）の歩行者・自転車通行量（平日と休日の合計）は、令和元年で大きく増加したが令和2年に大きく減少した。新型コロナウイルス感染症の影響等と考えられるが、その影響は本計画期間中も継続すると想定されるため令和2年の値を基準値として設定し、事業による効果を積み上げる。

### （2）現況数値について

平成27年度から令和2年度まで実施してきた歩行者・自転車通行量の調査方法は、以下のとおり。

#### ○調査方法について

- ・調査時間 午前8時～午後8時まで
- ・調査月 毎年度11月の平日及び休日（各1日間ずつ）  
※イベント等の実施状況等を踏まえて実施日を決定
- ・調査主体 （一社）八日市まちづくり公社
- ・調査地点及び対象 中心市街区域内計5箇所の歩行者・自転車

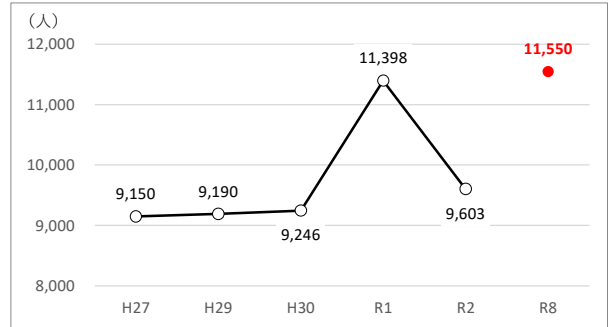
※本計画においても同様の調査を実施し、午前9時から午後5時までの通行量を算出する。

#### 通行量調査地点



○これまでの歩行者・自転車通行量（午前9時～午後5時）の実績

	H27	H29	H30	R1	R2
平日	4,800	4,807	4,463	5,278	4,360
休日	4,350	4,383	4,783	6,120	5,243
合計	9,150	9,190	9,246	11,398	9,603



(3) 事業実施による効果の設定

事業実施による効果は、直接的な事業効果として算出するもので998人が増加すると想定される。その他に目標2に資する事業を実施することで目標値は達成できると考えられる。

●直接効果

直接効果は以下の5項目での通行量の増加を算出する。

	事業名	事業実施内容及び積算根拠等	事業効果
1	まちなかキャンパス整備事業	びわこリハビリテーション専門職大学の学生（毎年120名入学、4年制）の通学に伴う通行量の増加を見込む。 学生の一部が通学、買物、アルバイト等のために通行すると想定し、事業効果を算出する。  $120人^{*1} \times 2 \text{ 学年} \times 0.6^{*2} \times 2 \text{ (往復)} = \underline{288人}$	288人
2	観光交流施設整備運営事業	八日市駅前市有地活用事業（拠点整備事業）における観光交流施設の整備による来訪者の増加に伴う通行量の増加を見込み事業効果を算出する。  $93人^{*3} \times 2 \text{ 日間 (平日及び休日)} \times 2 \text{ (往復)} = \underline{372人}$	372人
3	大規模商業施設再整備事業	大規模商業施設の再整備による来店者の増加に伴う通行量の増加を見込む。 大規模商業施設の再整備に伴う効果から通行量を算出し事業効果を積算する。 市民アンケート調査で中心市街地活性化の取組の開始前後で訪問頻度の増えた方が1.9%であった。商業施設の再整備により同程度の効果が出て、少なくとも週1日は訪問機会が増加し、来街者の増加があると想定する。  $113,642人 \text{ (令和3年1月1日時点の東近江市の人口)} \times 1.9\%^{*4} \approx 2,160人$  1日当たりの来訪者数を想定する。 $2,160人 / 6 \text{ 日間 (1日間は休業日と想定)} = 360人$  360人のうち市民アンケート調査から8割の方が自家用車で来訪されると想定し、2割は徒歩や自転車等と想定し、平休日の各1日間ずつ計測地点を往復すると想定する。  $360人 \times 20\%^{*5} \times 2 \text{ (平休日の各1日間ずつ)} \times 2 \text{ (往復)} = 288人$  令和2年度における歩行者・自転車通行量の計測時間帯（午前8時～午後8時まで）における午前9時から午後5時に占める割合を算出して通行量を想定し、事業効果を算出する。	181人

		288人×63% <sup>※6</sup> = <u>181人</u>	
4	八日市駅前市有地活用事業(拠点整備事業)	<p>八日市駅前市有地活用事業(拠点整備事業)におけるマンションの整備(44戸)による居住者の増加に伴う通行量の増加を見込み事業効果を積算する。 各戸で少なくとも平休日にそれぞれ1人の通行者を見込む。</p> <p>44戸×1人×2日間(平日及び休日) = 88人</p> <p>マンションが駅から徒歩1分であり、近隣に大規模商業施設や商店街、公共施設等がある中で徒歩や自転車で通行する可能性が高いため、計測地点を往復すると想定する。</p> <p>88人×2(往復) = 176人</p> <p>令和2年度における歩行者・自転車通行量の計測時間帯(午前8時～午後8時まで)における午前9時から午後5時に占める割合を算出して通行量を想定し、事業効果を算出する。</p> <p>176人×63%<sup>※6</sup> = <u>110人</u></p>	110人
合計			951人

- ※1 1学年当たり120人の定員を想定
- ※2 1学年の120人の内半数以上の学生が授業のために通行すると想定
- ※3 観光交流施設整備では、観光や周辺住民等により年間33,571人が来場予定。年間の稼働日を359日と想定し、33,571人/359日≒93人(1日当たり)として計算
- ※4 中心市街地活性化に向けた市民アンケート調査(令和2年12月)において「中心市街地活性化の取組の開始前後を比べてあなた自身が感じる状況の変化」で訪問頻度が「増えた」と回答した人の割合
- ※5 中心市街地活性化に向けた市民アンケート調査(令和2年12月)において「中心市街地への交通手段」で「自家用車(自分で運転)」と回答した人の割合を参考に算出
- ※6 9,603人(令和2年度の歩行者・自転車通行量における午前9時から午後5時までの平休日の合計値)/15,216人(令和2年度の歩行者・自転車通行量における午前8時から午後8時までの平休日の合計値)≒63%

その他、目標達成に資する主要な事業であるが効果の定量的な算定が困難であるため、目標数値の積算には含めないものとする。

	事業名	事業実施内容及び積算根拠等
1	ウォークブル推進事業	歩道空間の有効活用や沿道の1階部分の魅力的な空間整備による回遊性の向上を見込む。

(4) 目標値について

(1) から (3) を踏まえ以下のとおり目標値を設定する。

積算根拠	事業効果等
①現況値	9,603人
②まちなかキャンパス整備事業	288人
③観光交流施設整備運営事業	372人
④大規模商業施設再整備事業	181人
⑤八日市駅前市有地活用事業（拠点整備事業）	110人
⑥現況値＋事業効果（②＋③＋④＋⑤）	10,554人

目標値（下一桁四捨五入）	10,550人
--------------	---------

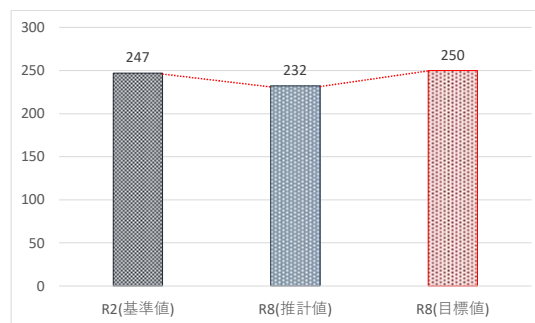
### 目標指標3 八日市駅周辺及び商店街の営業店舗・事業所数

基本方針	目標	目標指標3
商いしたいと思える魅力的な商業地の持続と発展	多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち	八日市駅周辺及び商店街の営業店舗・事業所数

基準値 (令和2年度)	推計値 (令和8年度)	事業効果による 店舗・事業所増加	目標値 (令和8年度)
247店舗・事業所	232店舗・事業所	18店舗・事業所	250店舗・事業所

#### (1) 数値目標設定の考え方

前計画の事業効果等により飲食店舗を中心に一定の集積がみられたが、現状を持続させ商業地としての魅力を高めていくためには、さらに中心市街地における商業のボリュームを向上させていく必要があると考えられる。しかし、閉店する店舗・事業所が一定数あることから、計画期間内での閉店数を踏まえた上で、将来の店舗・事業所数を計算し、事業による効果を積み上げる。



#### (閉店する店舗について)

事業主の高齢化等による店舗・事業所の閉店に関しては、八日市商工会議所の事業承継支援などの取組により存続が図られているが、意向調査により年間3店舗が閉店すると見込まれることから、計画期間内に15店舗が閉店すると想定する。

3店舗（1年間で閉店する店舗）×5年間＝15店舗

#### (想定される営業店舗・事業所数)

想定される閉店店舗・事業所数を踏まえ、将来における店舗・事業所数を算出する。

247店舗・事業所数（令和3年1月時点）－15店舗（想定される閉店数）＝232店舗・事業所数とし、事業効果を積み上げることとする。

#### (2) 現況数値について

令和3年1月に中心市街地の区域（一部エリア）で営業している店舗・事業所について調査を実施した。

#### ○調査方法について

- ・調査主体 （一社）八日市まちづくり公社
- ・調査地点及び対象 中心市街地区域の一部エリアにおける店舗・事業所数

※本計画においても同様の調査を毎年度にわたり実施する。

### (3) 事業実施による効果の設定

事業実施による効果は、直接的な事業効果として算出するもので18店舗・事業所が増加すると想定される。

その他に目標3に資する事業を実施することで目標値は達成できると考えられる。

#### ●直接効果

直接効果は以下の2事業での出店増加を算出する。

	事業名	事業実施内容	具体的数値
1	SATSUKI-RO 活用事業	八日市駅前前の古民家である SATSUKI-RO においてコワーキングスペースやシェアオフィス等を整備して中心市街地内での起業を促進することで、商店街等に新規出店される店舗・事業所を見込み事業効果を算出する。  (1店舗・事業所×2年) + (2店舗・事業所×3年) <sup>※1</sup> = <u>8店舗・事業所</u>	8店舗・事業所
2	中心市街地空店舗再生支援事業	中心市街地商業等集積地域内で空店舗を改修し、活用する場合に市から改修費用を補助することで、新規に出店される店舗・事業所を見込み事業効果を算出する。  2店舗・事業所 <sup>※2</sup> × 5年 = <u>10店舗・事業所</u>	10店舗・事業所
合計			18店舗・事業所増加

※1 SATSUKI-RO を運営する（一社）八日市まちづくり公社の事業計画に基づき、当初の2年間は1年当たり1店舗の新規出店、残りの3年間は1年当たり2店舗の新規出店を目標とする

※2 過去3年間の実績により、1年間当たり2店舗の補助制度の利用があると想定

### (4) 目標値について

(1) から (3) を踏まえ以下のとおり目標値を設定する。

積算根拠	事業効果等
①現況値	247店舗・事業所
②想定される閉店店舗・事業所	-15店舗・事業所
③SATSUKI-RO 活用事業による効果	8店舗・事業所
④中心市街地空店舗再生支援事業による効果	10店舗・事業所
⑤現況値+想定される閉店店舗・事業所+事業効果 (③+④)	250店舗・事業所

目標値	250店舗・事業所
-----	-----------

## 参考指標 2 八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数

基本方針	目標	参考指標 2
商いしたいと思える魅力的な商業地の持続と発展	多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち	八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数

基準値 (令和 2 年度)	推計値 (令和 8 年度)	事業効果による 店舗・事業所増加	目標値 (令和 8 年度)
—	—	18店舗・事業所	18店舗・事業所

### (1) 数値目標設定の考え方

中心市街地の商業の活性化に向けては、既存店舗が継続して営業していくとともに新たな店舗の出店が必要である。そのため、参考指標として八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数を計画期間内で計測する。

なお、これまで新規出店事業者数については、計測を実施してきたが八日市駅前宿泊施設整備事業等による効果が大きく、本計画期間においても同様の効果が見込めるかが不明確なため基準値は設定せずに目標値のみを設定する。

### (2) 数値について

○調査方法について

- ・調査主体 (一社) 八日市まちづくり公社
- ・調査地点及び対象 中心市街地(中心市街地商業等集積地域内)における新規出店店舗・事業所数

### (3) 事業実施による効果の設定

事業実施による効果は、直接的な事業効果として算出するもので18店舗・事業所が増加すると想定される。

その他に目標 3 に資する事業を実施することで目標値は達成できると考えられる。

### ●直接効果

直接効果は以下の 2 事業での出店増加を算出する。

	事業名	事業実施内容	具体的数値
1	SATSUKI-R0 活用事業	八日市駅前の古民家である SATSUKI-R0 においてコワーキングスペースやシェアオフィス等を整備して中心市街地内での起業を促進することで、商店街等に新規に出店される店舗・事業所を見込み事業効果を算出する。  (1店舗・事業所×2年) + (2店舗・事業所×3年) ※1 = <u>8店舗・事業所</u>	8店舗・事業所

2	中心市街地空店舗再生支援事業	中心市街地商業等集積地域内で空店舗を改修し、活用する場合に市から改修費用を補助することで、新規に出店される店舗・事業所を見込み事業効果を算出する。  2店舗・事業所 <sup>※2</sup> ×5年= <u>10店舗・事業所</u>	10店舗・事業所
合計			18店舗・事業所増加

※1 SATSUKI-R0を運営する（一社）八日市まちづくり公社の事業計画に基づき、当初の2年間は1年当たり1店舗の新規出店、残りの3年間は1年当たり2店舗の新規出店を目標とする

※2 過去3年間の実績により、1年間当たり2店舗の補助制度の利用があると想定

#### （4）目標値について

（1）から（3）を踏まえ以下のとおり目標値を設定する。

積算根拠	事業効果等
①現況値	—
③SATSUKI-R0活用事業による効果	8店舗・事業所
④中心市街地空店舗再生支援事業による効果	10店舗・事業所
⑤現況値+想定される閉店店舗・事業所+事業効果（③+④）	18店舗・事業所

目標値	18店舗・事業所
-----	----------

## [4] フォローアップの時期及び方法

### (1) 中心市街地の居住人口

(フォローアップの時期)

中心市街地の居住人口について、市が公表する各年1月1日の全市人口と町別人口から算出している。

本指標にかかる数値については、各人口の公表後に算出し、各事業の進捗や目標値の達成状況についてのフォローアップを翌年度の4月から5月に行う。

(フォローアップの方法)

事業の進捗状況の評価から実績値に対する検証を行うが、各事業の効果以外の要素が認められる場合は別に分析・評価を行う。

目標値の設定に用いた各事業における計測値をもとに目標設定における計算式により各事業の効果を算出し、その合計を事業による計算上の効果とすることで、実績値と比較検証する。

#### 【事業ごとの計測値（直接効果）】

事業名	計測値
1. 八日市駅前市有地活用事業（拠点整備事業）	マンション販売戸数
2. 住まいる事業（住宅取得）	補助活用件数（中心市街地内）
3. 空家等活用モデル事業	補助活用件数（中心市街地内）
4. 移住推進団体奨励事業	奨励事業数
5. 移住推進ツアー	ツアー開催件数
6. 婚活支援事業補助	支援事業数

(フォローアップに基づく対応)

毎年、各事業の進捗及び目標値の達成状況を検証し、定期的に中心市街地活性化協議会に報告を行い、必要に応じて、事業の追加や事業内容の変更などの目標達成に向けた改善措置を講ずる。

### (2) 昼間時間帯の歩行者・自転車通行量

(フォローアップの時期)

中心市街地区域内計5箇所の歩行者・自転車通行量について、毎年度11月の平日及び休日（各1日ずつ。実施日はイベント等の実施状況を踏まえ判断するため不定）の午前8時から午後8時の間、調査員による計測を行い把握している。

本指標にかかる数値については、午前9時から午後5時までの計測結果により算出される歩行者・自転車通行量（平日・休日の合算）とし、各事業の進捗や目標値の達成状況についてのフォローアップを翌年度の4月から5月に行う。

(フォローアップの方法)

事業の進捗状況の評価から実績値に対する検証を行う。

なお、各事業の効果以外の要素が認められる場合は別に分析・評価を行う。

目標値の設定に用いた各事業における計測値をもとに目標設定における計算式により各事業の効

果を算出し、その合計を事業による計算上の効果とすることで、実績値と比較検証する。

【事業ごとの計測値（直接効果）】

事業名	計測値
1. まちなかキャンパス整備事業	学生数
2. 観光交流施設整備運営事業	年間来館者数
3. 大規模商業施設再整備事業	年間来訪者数
4. 八日市駅前市有地活用事業	マンション販売戸数

（フォローアップに基づく対応）

毎年、各事業の進捗及び目標値の達成状況を検証し、定期的に中心市街地活性化協議会に報告を行い、必要に応じて、事業の追加や事業内容の変更などの目標達成に向けた改善措置を講ずる。

（3）八日市駅周辺及び商店街の営業店舗・事業所数

（フォローアップの時期）

八日市駅周辺及び商店街での営業店舗・事業所数については、毎年2月に実施する八日市駅周辺及び商店街エリア内での調査員による調査により営業店舗・事業所数を把握している。

本指標にかかる数値については、調査結果から算出し、各事業の進捗や目標値の達成状況についてのフォローアップを翌年度の4月から5月に行う。

（フォローアップの方法）

事業の進捗状況の評価から実績値に対する検証を行うが、各事業の効果以外の要素が認められる場合は別に分析・評価を行う。

目標値の設定に用いた各事業における計測値をもとに目標設定における計算式により各事業の効果を算出し、その合計を事業による計算上の効果とすることで、実績値と比較検証する。

【事業ごとの計測値（直接効果）】

事業名	計測値
1. SATSUKI-RO 活用事業	SATSUKI-RO 活用後の起業数
2. 中心市街地空店舗再生支援事業	補助活用件数（中心市街地内）

（フォローアップに基づく対応）

毎年、各事業の進捗及び目標値の達成状況を検証し、定期的に中心市街地活性化協議会に報告を行い、必要に応じて、事業の追加や事業内容の変更などの目標達成に向けた改善措置を講ずる。

## 4 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

### [1] 市街地の整備改善の必要性

#### (1) 現状分析

- ・前計画から八日市駅前市有地活用事業に取り組んでおり、複合ビルの整備等が進められている。
- ・延命新地地区では街なみ環境整備事業により既存店舗や住宅の改修が進められ一定の景観が形成され、より一層の建物の活用が望まれる。
- ・延命公園はトイレの改修や樹木の伐採等が行われ、その他の都市公園でも遊具の更新等が行われたが更なる魅力の向上を求める声もある。
- ・道路上でオープンカフェが開催されるなど道路空間の有効活用の取組が行われた。
- ・大規模商業施設のリニューアルも部分的に実施された。
- ・市民アンケート調査や市民意識調査では、駐車場の整備を求める声がある。

#### (2) 市街地の整備改善の必要性

- ・八日市駅前市有地活用事業の整備完了と整備に合わせた活性化の取組を推進する必要がある。
- ・延命新地地区の景観をいかしてさらなる地域の魅力向上を進める必要がある。
- ・一時貸駐車場の整備や月極駐車場の一時貸駐車場へ転換を図るなどの駐車場整備を促進していく必要がある。
- ・道路空間の有効活用や歩道と商業施設の一体的活用、まちなかにある都市公園をいかしたにぎわい創出を図る必要がある。

#### (3) フォローアップの考え方

事業の進捗状況は毎年度確認し、事業進捗及び目標の達成状況に応じて事業促進等の改善措置を講ずる。

### [2] 具体的事業の内容

#### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

#### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

#### (2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】 八日市駅前市有地活用事業（駅前広場整備）

【事業実施時期】		平成 29 年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		八日市駅前の市有地に大型バスの乗降場と時間貸駐車場（8 台分）を駅前広場として新たに整備する。	
要め活 性の性 位化 位置 を付 実 現 及 す び る 必 た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・ 八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・ 中心市街地への交通手段（バスや自家用車）の利便性が向上し、中心市街地における来街者の増加や利便性の向上につながるため。	
【支援措置名】		都市構造再編集中支援事業（東近江市八日市駅前地区）	
【支援措置実施時期】		令和 2 年度～令和 4 年度	【支援主体】 国土交通省
【その他特記事項】		—	

【事業名】 八日市駅前市有地活用事業（拠点施設整備）

【事業実施時期】		平成 29 年度～	
【実施主体】		東近江市、東レ建設株式会社、八日市商工会議所	
【事業内容】		八日市駅前の市有地に観光交流機能、八日市商工会議所のオフィス、分譲マンションを併設したビルを整備し、居住・商業・交通結節点として利便性向上を図る。 ・ 構造：RC 造・14 階 ・ 概要：1 階 観光交流機能（202.47 m <sup>2</sup> ） 2～3 階 オフィス機能（715.62 m <sup>2</sup> ） 4～14 階 分譲マンション（全 44 戸、3～4 LDK）	
け活 及 性 化 必 を 実 現 す る た め の 位 置 付	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口 ・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・ 八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・ 観光交流機能やオフィス機能、居住空間をあわせもつ複合ビルの整備により、中心市街地における居住空間の創出、新たな居住者の伴う通行量及び消費の増加につながるため。	
【支援措置名】		都市構造再編集中支援事業（東近江市八日市駅前地区）	
【支援措置実施時期】		令和 4 年度	【支援主体】 国土交通省
【その他特記事項】		—	

【事業名】ウォークブル推進事業

【事業実施時期】	令和3年度～		
【実施主体】	東近江市、(株)平和堂、八日市駅前近代化協同組合、(一社)八日市まちづくり公社		
【事業内容】	歩道幅の広い駅前グリーンロード等の道路空間を有効活用し、ポケットパーク等を一体的に利用したオープンカフェやマルシェを実施するとともに施設整備等を検討していく。		
及び現活 び位す性 必要置る化 性を付たを けめ実	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・居心地の良い歩きたくなるまちの推進により、まちなかへの来訪者の増加や回遊性の向上につながるため。	
【支援措置名】	まちなかウォークブル推進事業		
【支援措置実施時期】	令和4年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】	—		

【事業名】駐車場整備促進事業

【事業実施時期】	平成29年度～		
【実施主体】	東近江市、(一社)八日市まちづくり公社		
【事業内容】	来街時の利便性向上に向けて一時貸駐車場等の整備を促進していくことで、中心市街地への来訪を促す。		
要め活 性の性 位化 置を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・一時貸駐車場等の整備促進により、中心市街地への来訪を促し、来街者の増加やまちなかのにぎわい創出につながるため。	
【支援措置名】	まちなかウォークブル推進事業（東近江市八日市駅前地区）		
【支援措置実施時期】	令和5年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】	—		

【事業名】東西連絡通路整備事業

【事業実施時期】	平成30年度～		
【実施主体】	東近江市		
【事業内容】	八日市駅に東西連絡デッキを整備し、来街者の利便性向上を図る。		
ける活 及た性 びめ化 必のを 要位実 性置現 付す	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口 ・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・八日市駅に東西連絡デッキを整備することで、中心市街地におけ	

	【する理由】	る生活利便性の向上や来街者の増加につながるため。		
【支援措置名】		まちなかウォークブル推進事業		
【支援措置実施時期】		令和6年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】		—		

【事業名】 都市公園整備事業

【事業実施時期】		平成30年度～		
【実施主体】		東近江市		
【事業内容】		中心市街地内に点在する小規模の公園(若松児童公園 0.21ha、大水児童公園 0.26ha、川合寺児童公園 0.61ha)をそれぞれの特徴をいかした公園に整備する。		
要め活 性の性 位置 化を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」		
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口 ・日中時間帯における歩行者・自転車通行量		
	【活性化に資する理由】	・それぞれの特徴をいかした小規模公園の整備により、中心市街地の生活環境や回遊性の向上につながるため。		
【支援措置名】		まちなかウォークブル推進事業		
【支援措置実施時期】		令和6年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】		—		

(4) 国の支援がないその他の事業

【事業名】 延命新地地区街なみ環境整備事業

【事業実施時期】		平成28年度～		
【実施主体】		東近江市、延命新地地区景観づくり協議会		
【事業内容】		延命新地エリアについて、道路の美装化及びファサード整備を行う街なみ環境整備方針、街なみ環境整備事業計画を策定し、昔の面影が残る建物をいかした街なみを形成する修景工事に対し補助金を交付する。		
ける活 及た性 びめ化 必のを 要位実 性置現 付す	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」		
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量		
	【活性化に資する理由】	・延命新地エリアの道路美装化及びファサードの整備により、景観形成が進められ、延命新地地区のイメージが向上することで「日中時間帯における歩行者・自転車通行量」の増加に寄与するため。		
【支援措置名】		—		
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】	—
【その他特記事項】		—		

【事業名】 都市計画道路整備事業

【事業実施時期】		令和元年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		未整備となっている都市計画道路(尻無愛知川線(八日市金屋工区)、小脇外線)を新規道路として整備する。	
及び現活 び位す性 必要置る 性化を 付たを けめ実	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口	
	【活性化に資する理由】	・ 未整備の都市計画道路整備により、中心市街地の生活環境の向上につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】 まちなか公園活用事業

【事業実施時期】		令和4年度～	
【実施主体】		東近江市、(一社)八日市まちづくり公社	
【事業内容】		まちなかにある公園の芝生化等を進めることで、子育て世代を中心にまちなかへの来街を促す。	
要め活 性の性 位化 置を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口 ・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・ まちなかにある公園の芝生化等を推進することで、中心市街地の生活環境や回遊性の向上につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】 延命公園整備事業

【事業実施時期】		平成29年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		八日市駅に隣接する延命公園を中心市街地に潤いをもたらす都市公園として再整備するため、トイレの改修、遊具整備、樹木伐採及び植栽を行う。	
要め活 性の性 位化 置を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口 ・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・ 延命公園の整備により、中心市街地の生活環境や回遊性の向上につながるため。	

【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】	—	【支援主体】	—
【その他特記事項】	—		

【事業名】時間貸駐車場運営事業

【事業実施時期】	令和元年度～		
【実施主体】	東近江市、(一社)八日市まちづくり公社		
【事業内容】	中心市街地への来街者のアクセス改善を図るため、中心市街地内に存在する時間貸駐車場の運営を推進する。		
位置性付けを及ぼすための必要性	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・中心市街地内の時間貸駐車場の設置・運営により中心市街地への来街者のアクセスが改善され、来街者の増加やまちなかのにぎわい創出につながるため。	
【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】	—	【支援主体】	—
【その他特記事項】	—		

【事業名】スマートパーキング導入事業

【事業実施時期】	令和2年度～		
【実施主体】	八日市商工会議所、(一社)八日市まちづくり公社		
【事業内容】	月極駐車場の一時貸駐車場への転換やインターネットを通じた予約制駐車場サービスの導入など、中心市街地内の駐車可能な空間を有効活用する。		
位置性付けを及ぼすための必要性	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・月極駐車場に予約制駐車場サービスを導入するなど中心市街地区域内のスペースを有効活用していくことで、来街者の増加やまちなかのにぎわい創出につながるため。	
【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】	—	【支援主体】	—
【その他特記事項】	—		

【事業名】市道稻荷線交差点改良事業

【事業実施時期】	令和5年度～		
----------	--------	--	--

<b>【実施主体】</b>		東近江市	
<b>【事業内容】</b>		中心市街地域にある市道稲荷線の交差点を改良するとともに、その市道下部を流れる普通河川筏川と普通河川中野大川の老朽化した暗渠部の更新を図る。	
要 め 活 性 の 位 置 化 を 付 現 及 す び る 必 た	<b>【目標】</b>	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	<b>【目標指標】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地の居住人口</li> <li>・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量</li> </ul>	
	<b>【活性化に資する理由】</b>	中心市街地にアクセスする道路及び河川の安全対策を図ることにより、交通利便性と生活環境の向上につながるため。	
<b>【支援措置名】</b>		—	
<b>【支援措置実施時期】</b>		—	<b>【支援主体】</b> —
<b>【その他特記事項】</b>		—	

## 5 都市福利施設を整備する事業に関する事項

### [1] 都市福利施設の整備の必要性

#### (1) 現状分析

- ・保健子育て複合施設ハピネスの整備等により中心市街地の生活環境の向上につながっている。
- ・八日市文化芸術会館の老朽化により施設の整備について検討が進められている。
- ・まちなかにおける専門職大学のキャンパス整備が予定されており、若者の来街が見込まれている。
- ・八日市コミュニティセンターや八日市文化芸術会館等を中心に市民活動が行われている。

#### (2) 都市福利施設の整備の必要性

- ・まちなかでの子育てや生活環境のさらなる向上により、中心市街地の魅力を向上させていく必要がある。
- ・都市福利施設をいかして、さらに活力あるまちづくりを推進していく必要がある。
- ・若者のまちなかへの来街を促進し、にぎわいを創出する必要がある。
- ・豊かな暮らしの実現のため市民活動を継続、発展させていく必要がある。

#### (3) フォローアップの考え方

事業の進捗状況は毎年度確認し、事業進捗及び目標の達成状況に応じて事業促進等の改善措置を講ずる。

### [2] 具体的事業の内容

#### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

#### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

##### 【事業名】市民活動支援事業

【事業実施時期】	平成 24 年度～	
【実施主体】	東近江市、認定NPO法人まちづくりネット東近江	
【事業内容】	令和 2 年 4 月に、中心市街地にある旧八日市保健センター内に認定NPO法人まちづくりネット東近江の事務所を移し、市民活動団体が相談しやすい体制を整えた。この施設を拠点として、地縁組織の伴走支援、事業者・学校等の多様な主体間の連携・ネットワーク構築のための交流促進のほか、コミュニティビジネスの支援、市民活動推進交流会・わがまち協働大賞等の企画及び運営を委託業務として行う。	
及び現活 び位す性 必要置る化 性付たを けめ実	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数

	【活性化に資する理由】	・市民活動団体の相談や講座等を行い、市民活動団体の設立や運営を支援することで、市民活動や交流、コミュニティビジネスを促進し、豊かな暮らしが実現するとともに、活動拠点の誘致につながるため。		
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】		区域内		

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業  
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】居場所づくり事業

【事業実施時期】		令和7年度～		
【実施主体】		東近江市		
【事業内容】		ひきこもりなどに代表される社会的な居場所に乏しいひとを対象に、軽作業や他者との交わりを持てるような様々な体験が可能となる居場所を創出する。		
要め活 性の性 位置 化置 を付 実 現 及 す び る 必 た	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」		
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数		
	【活性化に資する理由】	・空き店舗を活用することにより、中心市街地の事業所数の維持に寄与し、また、遠方の職員や利用者の周辺への居住につながるため。		
【支援措置名】		重層的支援体制整備事業（参加支援事業）		
【支援措置実施時期】		令和3年度～	【支援主体】	厚生労働省
【その他特記事項】		—		

【事業名】まちなかキャンパス整備事業

【事業実施時期】		令和2年度～		
【実施主体】		八日市商工会議所、学校法人		
【事業内容】		八日市商工会議所の事務所移転に伴い、現会館に大学のキャンパスを整備し、まちなかで若者の往来を促す。		
要め活 性の性 位置 化置 を付 実 現 及 す び る 必 た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」		
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数		
	【活性化に資する理由】	・八日市商工会議所の事務所移転に伴う大学のキャンパス整備により、来街者の増加やにぎわいの創出につながるため。		

【支援措置名】	都市構造再編集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和5年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

(4) 国の支援がないその他の事業

【事業名】芸術文化推進基盤整備検討事業

【事業実施時期】	平成29年度～		
【実施主体】	東近江市		
【事業内容】	中心市街地におけるさらなる芸術文化の基盤整備を図り、市民の心豊かな活力あるまちづくりにつなげることを目的として、八日市文化芸術会館の今後のあり方を含めた施設の整備について検討する。		
要め活 性の性 位置 位置 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口 ・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・市民の芸術文化の基盤となる施設整備の検討により、基盤整備が図られることで生活環境の向上やにぎわいの創出につながるため。	
【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】	—	【支援主体】	—
【その他特記事項】	—		

【事業名】赤ちゃんの駅事業

【事業実施時期】	令和2年度～		
【実施主体】	東近江市、対象民間事業者		
【事業内容】	乳幼児を連れた保護者が外出中に立ち寄り、無償でおむつ替えや授乳・搾乳などができる施設を「赤ちゃんの駅」とし、公共施設及び民間施設に整備する。		
及の現活 び位す性 必置る化 要付たを 性けめ実	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」	
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口	
	【活性化に資する理由】	・赤ちゃんのおむつ替えや授乳等ができる施設の登録、周知により、子育て世代の満足度を高めることにつながるため。	
【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】	—	【支援主体】	—
【その他特記事項】	—		

【事業名】市民公開講座（びわこリハビリテーション専門職大学）開催事業

【事業実施時期】	令和2年度～		
【実施主体】	びわこリハビリテーション専門職大学		

<b>【事業内容】</b>		中心市街地内において専門職大学が市民向けの健康をテーマにした公開講座を実施する。		
ける活 及た性 びめ化 必のを 要位実 性置現 付す	<b>【目標】</b>	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」		
	<b>【目標指標】</b>	・中心市街地の居住人口		
	<b>【活性化に資する理由】</b>	・専門職大学による健康をテーマとした市民向け公開講座の実施により、健康をテーマに講座を行うことで生活の質の向上につながるため。		
<b>【支援措置名】</b>		—		
<b>【支援措置実施時期】</b>		—	<b>【支援主体】</b>	—
<b>【その他特記事項】</b>		—		

**【事業名】** コミュニティビジネススタートアップ支援事業

<b>【事業実施時期】</b>		平成 26 年度～		
<b>【実施主体】</b>		(公財) 東近江三方よし基金、東近江市		
<b>【事業内容】</b>		地域資源を生かした地域おこし事業等様々な取組を事業者がはじめようとするとき、事業に必要な資金調達の仕組みである東近江市版 SIB を活用し、中間支援組織と連携しながら市民の出資による応援のもと、地域内で実施されるコミュニティビジネスの立ち上げを支援する。		
位活 置性 付化 けを 及実 び現 必す 要る 性た め の	<b>【目標】</b>	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」		
	<b>【目標指標】</b>	・中心市街地の居住人口 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数		
	<b>【活性化に資する理由】</b>	・市民活動団体の相談等を行い、市民活動団体の設立や運営を支援することで、コミュニティビジネスを促進し、豊かな暮らしが実現できるとともに、活動拠点の誘致につながるため。		
<b>【支援措置名】</b>		—		
<b>【支援措置実施時期】</b>		—	<b>【支援主体】</b>	—
<b>【その他特記事項】</b>		—		

6 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[1] 街なか居住の推進の必要性

(1) 現状分析

- ・中心市街地内の居住人口は若干増加したが、市全体に占める人口割合は目標を未達成である。
- ・まちなかへの若者転入が多くみられる一方、転出も多くみられるため、若者定住が課題である。
- ・八日市駅前低未利用地でのマンション建設が進んでおり、まちなか居住が進む。
- ・前計画での支援事業が好評であり、まちなかでの住宅取得や改修で一定の成果を上げている。
- ・宅地開発等が行われた地域では居住人口が増加につながっている。

(2) 街なか居住の推進の必要性

- ・中心市街地人口を増加させ、まちなか居住をさらに推進する必要がある。
- ・転入者が住み続けたいと思えるよう、生活環境や利便性を向上させていく必要がある。
- ・まちなかでの居住推進のための支援を継続させていく必要がある。
- ・若者世代を中心とした定住に向けての住宅供給と子育て環境を向上させていく必要がある。

(3) フォローアップの考え方

事業の進捗状況は毎年度確認し、事業進捗及び目標の達成状況に応じて事業促進等の改善措置を講ずる。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】 特定空家等除却支援事業

【事業実施時期】	平成 28 年度～	
【実施主体】	東近江市	
【事業内容】	中心市街地内にある特定空家等を除却する場合にその費用の一部を補助する。	
及び現活 び位す性 必要置る化 性付たを けめ実	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口
	【活性化に資する理由】	・特定空家等の除却に係る費用の一部を補助することにより、居住環境の向上につながるため。

【支援措置名】	空き家対策総合支援事業		
【支援措置実施時期】	平成 28 年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】	—		

【事業名】 空家等活用モデル事業

【事業実施時期】	平成 28 年度～令和 5 年度		
【実施主体】	東近江市、自治会、市民活動団体		
【事業内容】	地域の活性化に資する先進的なモデルとなる空家等の活用に対し、改修費の一部を補助する。		
及び 現 活 位 性 必 置 要 付 性 た を け め 実	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口	
	【活性化に資する理由】	・ 空家等の改修費用の一部を補助することにより、空家等の活用が促進されるため。	
【支援措置名】	空き家対策総合支援事業		
【支援措置実施時期】	平成 28 年度～令和 5 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】	—		

【事業名】 空家等改修費補助事業

【事業実施時期】	令和 6 年度～		
【実施主体】	東近江市		
【事業内容】	移住世帯又は中学校修了前の子どもがいる子育て世帯が、自己の居住のために空家を改修する場合にその費用の一部を補助する。		
及び 現 活 位 性 必 置 要 付 性 た を け め 実	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口	
	【活性化に資する理由】	・ 空家の改修費補助により、居住人口の増加と地域コミュニティの維持又は再生につながるため。	
【支援措置名】	空き家対策総合支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】	—		

【事業名】（再掲）八日市駅前市有地活用事業（拠点施設整備）

【事業実施時期】	平成 29 年度～		
【実施主体】	東近江市、東レ建設株式会社、八日市商工会議所		
【事業内容】	<p>八日市駅前の市有地に観光交流機能、八日市商工会議所のオフィス、分譲マンションを併設したビルを整備し、居住・商業・交通結節点として利便性向上を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 構造：RC 造・14 階</li> <li>・ 概要：1 階 観光交流機能（202.47 m<sup>2</sup>） 2～3 階 オフィス機能（715.62 m<sup>2</sup>）</li> </ul>		

		4～14階 分譲マンション（全44戸、3～4LDK）	
活性化を 実現する ための 位置付 け及び 必要性	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口 ・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・ 八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・ 観光交流機能やオフィス機能、居住空間をあわせもつ複合ビルの整備により、中心市街地における居住空間の創出、新たな居住者の伴う通行量及び消費の増加につながるため。	
【支援措置名】		都市構造再編集中支援事業（東近江市八日市駅前地区）	
【支援措置実施時期】		令和4年度	【支援主体】 国土交通省
【その他特記事項】		—	

【事業名】 清水川湧遊プロジェクト事業

【事業実施時期】		平成28年度～	
【実施主体】		東近江市、八日市地区まちづくり協議会	
【事業内容】		地域住民が整備し守り続けている清水川を活用し、街なみ景観形成と幅広い地域の人々が交流する憩いの場として再整備を進める。	
活性 性の 位置 付け を 実 現 す る 必 要	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口 ・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・ 清水川の再整備を進めることで、生活環境や景観が向上するため。	
【支援措置名】		まちなかウォークブル推進事業	
【支援措置実施時期】		令和6年度～	【支援主体】 国土交通省
【その他特記事項】		—	

(4) 国の支援がないその他の事業

【事業名】 大学生まちなか居住促進事業

【事業実施時期】		令和5年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		市内に立地する大学に通学する大学1年生が中心市街地内の賃貸物件に転入して居住する場合に家賃の3分の1以内上限1万円を補助する。	
実 現 す る 活 性 化 の 位 置 付 け	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口	

		・日中時間帯における歩行者・自転車通行量
	【活性化に資する理由】	・中心市街地内に転入する大学生の家賃補助により、居住人口の増加とにぎわいの創出につながるため。
【支援措置名】		—
【支援措置実施時期】		—
		【支援主体】
		—
【その他特記事項】		—

【事業名】住まいる事業（住宅取得）

【事業実施時期】		平成 28 年度～
【実施主体】		東近江市
【事業内容】		本市へのUターン者又は中学校修了前の子どもがいる40歳未満の子育て世帯が新築・中古住宅を取得した場合に取得費の一部を補助する。
要め活 性の性 位化 位置 を付 実 け現 及 す び る 必 た	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口 ・日中時間帯における歩行者・自転車通行量
	【活性化に資する理由】	・住宅の取得費補助により、居住人口の増加とにぎわいの創出につながるため。
【支援措置名】		—
【支援措置実施時期】		—
		【支援主体】
		—
【その他特記事項】		—

【事業名】住まいる事業(住宅リフォーム事業)

【事業実施時期】		平成 26 年度～
【実施主体】		東近江市
【事業内容】		市民が自己の住宅をリフォームする場合に改修費の一部を補助する。
要め活 性の性 位化 位置 を付 実 け現 及 す び る 必 た	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口 ・日中時間帯における歩行者・自転車通行量
	【活性化に資する理由】	・住宅の改修費補助により、居住人口の増加とにぎわいの創出につながるため。
【支援措置名】		—
【支援措置実施時期】		—
		【支援主体】
		—
【その他特記事項】		—

【事業名】空家等解体費補助事業

【事業実施時期】		令和6年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		築40年超の空家を解体し敷地内全てを更地にする場合にその費用の一部を補助する。	
及び現活 び位置 必要化 性を 付けた 実けめ	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」	
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口	
	【活性化に資する理由】	・老朽化する空家の解体により、地域の住環境向上と活性化につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】八日市コミュニティセンター管理運営事業

【事業実施時期】		平成24年度～	
【実施主体】		東近江市、八日市地区まちづくり協議会	
【事業内容】		八日市地区まちづくり協議会が指定管理者として、コミュニティセンターの運営に創意工夫を凝らし、センターの利用者に対するサービスの向上、経費の節減及び住民福祉の一層の増進を図り、適正に管理運営する。	
要め活 性の性 位置 を付 け現 及す びる 必た	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口 ・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・八日市コミュニティセンターの管理運営により、市民活動が活発化することで生活環境の向上やにぎわいの創出につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】安心・安全なまちづくりに向けた市民活動事業

【事業実施時期】		平成29年度～	
【実施主体】		八日市地区まちづくり協議会	
【事業内容】		地域住民による夜回り等の防犯活動や防災意識向上に向けた防災出前講座等を実施することで暮らしの安心や安全につながる活動を実施する。	
置た実活 付め現性 けのす化 及位るを	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」	
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口	
	【活性化に資する理由】	・地域住民による夜回り等の防犯活動や防災意識向上に向けた活動	

	【する理由】	により、地域での暮らしやすさの向上につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		【支援主体】	—
【その他特記事項】		—	

【事業名】 移住推進団体奨励事業

【事業実施時期】		平成 30 年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		市内で働き、市内で活動する移住者の計画的な受け入れに取り組む市内に活動の拠点を置く、スポーツ、文化、まちづくり団体等を奨励する。	
及び 必要 性	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口	
	【活性化に資する理由】	・ 移住者の増加に向けた取組を進める団体を支援することで居住の推進につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		【支援主体】	—
【その他特記事項】		—	

【事業名】 移住推進ツアー

【事業実施時期】		平成 28 年度～令和 5 年度	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		市外から新たな地域の担い手の移住を推進するため就農、空家活用、起業などをテーマに移住後の暮らしを具体的に知ることができるツアーを開催する。	
及び 必要 性	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口	
	【活性化に資する理由】	・ 移住後の暮らしを具体的に想像できるツアーの開催により移住を推進することで、居住につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		【支援主体】	—
【その他特記事項】		—	

【事業名】 婚活支援事業補助金

【事業実施時期】		令和元年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		民間事業者等が出会いの場を創出するイベントに対し、必要な経費の一部を補助する。	
を化性活	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」	

	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口	
	【活性化に資する理由】	・ 出会いの場を創出する民間事業者等を支援することで、婚活を推進し、将来的な中心市街地の居住人口の増加が期待されるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		【支援主体】	—
【その他特記事項】		—	

【事業名】 オーダーメイド移住ツアー

【事業実施時期】		令和2年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		市外から新たな地域の担い手の移住を推進するため、移住希望者から見学希望先を聞き取り、オーダーメイドの見学プランを作成し、現地案内するツアーを開催する。	
及び 必要 性	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口	
	【活性化に資する理由】	・ 移住後の暮らしをより具体的に知ることができるオーダーメイドのツアー開催により移住を推進し、居住につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		【支援主体】	—
【その他特記事項】		—	

【事業名】 市街地ムクドリ対策事業

【事業実施時期】		令和2年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		中心市街地の街路樹や電線に大量のムクドリが集まり、これらからの鳴き声やフンによる被害への対策として、市職員及び鷹匠による追い払いを行う。	
要 め 活 性 の 性 位 置 化 を 付 実 け 現 及 す び る 必 た	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口 ・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・ 中心市街地の良好な環境を保全することができる。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		【支援主体】	—
【その他特記事項】		—	

## 7 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

### [1] 経済活力の向上の必要性

#### (1) 現状分析

- ・大規模商業施設のリニューアルが進み、魅力的な店舗が増えており、来訪者の増加にもつながっている。
- ・商店街では空店舗が増加する一方で、前計画での補助を活用して新たな店舗の出店もみられる。
- ・前計画での宿泊施設誘致により八日市駅周辺に飲食店が増加しており、夜のにぎわいをより一層創出している。
- ・本市への観光客数が増加しているが、玄関口である八日市駅周辺での観光情報発信が弱い。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響で多くの商業店舗が厳しい状況となっている。

#### (2) 経済活力の向上の必要性

- ・大規模商業施設を中心とした更なる商業活性化のため、歩道と一体となった屋外空間を有効活用していく必要がある。
- ・夜のにぎわい及び昼のにぎわいを創出するための拠点整備と事業所誘致を行っていく必要がある。
- ・増加した飲食店の継続した営業に向けた支援とともに、働く場所の創出による顧客を確保していく必要がある。
- ・八日市駅前の観光案内機能を強化していく必要がある。
- ・新しい生活様式の中でのにぎわい創出イベントを実施していく必要がある。

#### (3) フォローアップの考え方

事業の進捗状況は毎年度確認し、事業進捗及び目標の達成状況に応じて事業促進等の改善措置を講ずる。

### [2] 具体的事業の内容

#### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

#### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

【事業名】地場農産品販売促進事業

【事業実施時期】		令和元年度～
【実施主体】		株式会社東近江めぐりステーション
【事業内容】		ショッピングプラザアピアで、地場農産品販売コーナー(インショップ)を展開し、中心市街地で新鮮な地場農産品が手軽に手に入る環境を整え、中心市街地の魅力を向上する。
要 め 活 性 の 性 位 化 置 を 付 実 け 現 及 す び る 必 た	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数
	【活性化に資する理由】	・中心市街地での地場農産品の販売促進により、豊かな暮らしや地域経済の活性化につながるため。

【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

【事業名】 聖徳まつり事業

【事業実施時期】	昭和45年度～		
【実施主体】	聖徳まつり実行委員会		
【事業内容】	聖徳まつりの支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する。		
要め活 性の性 位置 化を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資 する理由】	・ふるさとの歴史と文化を生かした集客イベントの開催により、にぎわいの創出につながるため。	
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

【事業名】 東近江秋まつり事業（二五八祭・農林水産まつり等）《商業活性化事業》

【事業実施時期】	昭和52年度～		
【実施主体】	東近江秋まつり実行委員会、(公社)東近江青年会議所、農林水産まつり実行委員会、(一社)東近江市観光協会		
【事業内容】	東近江秋まつり（二五八祭、農林水産まつり、物産まつり、ECOまつり、交通安全ひろば、ちょこっとバス広場、防犯・暴追フェア、消防・自衛隊ひろば、福祉のしごとフェア等）の支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する。		
要め活 性の性 位置 化を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資 する理由】	・中心市街地での集客イベント開催により、にぎわいの創出につながるため。	
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

【事業名】 文化交流施設風物時代館管理運営事業

【事業実施時期】	平成17年度～		
【実施主体】	八日市大通り商店街振興組合		
【事業内容】	太子ホールで運営される朝市や貸館事業の支援を行い、商店街の		

		にぎわいを創出する。	
要め活 性の性 位置 化を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資 する理由】	・文化交流施設風物時代館の運営により、商店街のにぎわい創出につながるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内	

【事業名】 まちかど情報館運営事業

	【事業実施時期】	平成6年度～	
	【実施主体】	八日市まちかど情報館運営協議会	
	【事業内容】	本町商店街にあるまちかど情報館の運営を支援し、来街者への地域案内機能や本町パサージュなど商店街イベントの充実を図る。	
要め活 性の性 位置 化を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資 する理由】	・まちかど情報館の運営により、商店街のにぎわい創出につながるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内	

【事業名】 中心市街地活性化事業

	【事業実施時期】	平成28年度～	
	【実施主体】	(一社)八日市まちづくり公社	
	【事業内容】	中心市街地活性化に向けて、中心市街地の現況調査（通行量、空家・空店舗等）及び空家・空店舗活用、観光交流ツアーの実施、地域情報の発信、地場製品のブランド化、にぎわい創出イベント、ウォークアブル推進事業を行う。	
位活 置性 付化 けを 及実 び現 必 要 する た め の	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口 ・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資	・中心市街地の活性化に向けた多様な事業が行われ、にぎわいの創	

	【する理由】	出、来訪者の増加などが期待されるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内	

【事業名】 ちょこっとバス買物お帰りきっぷ事業（公共交通利用促進事業）

【事業実施時期】		平成25年度～	
【実施主体】		東近江市、ショッピングプラザアピア、マックスバリュ東近江店	
【事業内容】		ショッピングプラザアピア、マックスバリュ東近江店で当日合計2,000円以上の買物をした人にちょこっとバス（コミュニティバス）の復路分のバスチケット（買物お帰りきっぷ）を支給する。	
要め活 性の性 位置 化を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・復路分のちょこっとバスチケットの支給により、ちょこっとバスを利用して買物に来る方が増加することにつながるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内外	

【事業名】 東近江市成人式事業

【事業実施時期】		平成17年度～	
【実施主体】		東近江市、東近江市成人式実行委員会	
【事業内容】		八日市文化芸術会館を会場として開催する成人式の支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する。	
位活 性化 付を 及実 び現 必す 要る 性た め の	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・中心市街地での成人式の実施により、中心市街地のにぎわいを知ってもらう機会とし、以後の若者の中心市街地への訪問機会の増加につながるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内	

【事業名】 東近江市民大学事業

【事業実施時期】		平成17年度～	
----------	--	---------	--

【実施主体】		東近江市民大学運営委員会	
【事業内容】		八日市文化芸術会館を会場として開催する市民大学の支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する。	
要め活 性の性 位置 化を 実 付 け 現 及 す び る 必 た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資 する理由】	・中心市街地での生涯学習の場である市民大学の実施により、中心市街地への訪問機会の増加につながるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内	

【事業名】 東近江市芸術文化祭事業

【事業実施時期】		平成17年度～	
【実施主体】		東近江市芸術文化祭実行委員会	
【事業内容】		八日市文化芸術会館を会場として開催する芸術文化祭の支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する。	
及の現活 び位す性 必要置る化 性付たを けめ実	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資 する理由】	・中心市街地での芸術文化祭の実施により、中心市街地への訪問機会の増加につながるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内	

【事業名】 東近江市人権ふれあい市民のつどい事業

【事業実施時期】		平成17年度～	
【実施主体】		東近江市人権ふれあい市民のつどい実行委員会	
【事業内容】		八日市文化芸術会館を会場として開催する人権に関する講演会及びコンサートの支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する。	
及の現活 び位す性 必要置る化 性付たを けめ実	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資 する理由】	・中心市街地での人権に関する講演会等の実施により、中心市街地への訪問機会の増加につながるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内	

【事業名】 八日市町古民家活用事業

【事業実施時期】		令和4年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		市が所有する古民家の改修等を行い、にぎわいの創出や空店舗を活用した新規出店を促す。	
要め活 性の性 位化 置を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資 する理由】	・八日市町にある古民家の改修等を行いにぎわいの拠点として活用することで、来街者の増加や新規出店の機運の醸成につながるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内	

【事業名】 中心市街地商業等空店舗再生支援事業

【事業実施時期】		平成29年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		八日市駅前周辺及び商店街区域において、空店舗を活用して新規出店する事業者に対し改修費（増改築工事含む）を助成（対象経費の1/2助成上限300万円）する。 助成に際し行政・地元経済団体・地元金融機関職員が審査員となった審査委員会を経ることで出店後の経営の安定性が高まる。	
要め活 性の性 位化 置を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資 する理由】	・空店舗を活用した新規出店の促進、経営の安定性向上により、来街者の増加や商業の活性化につながるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】(再掲)八日市駅前市有地活用事業(駅前広場整備)

【事業実施時期】		平成 29 年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		八日市駅前の市有地に大型バスの乗降場と時間貸駐車場(8台分)を駅前広場として新たに整備する。	
要め活 性の性 位化 位置 を付 実 現 及 す び る 必 た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・中心市街地への交通手段(バスや自家用車)の利便性が向上し、中心市街地における来街者の増加や利便性の向上につながるため。	
【支援措置名】		都市構造再編集中支援事業(東近江市八日市駅前地区)	
【支援措置実施時期】		令和 2 年度～令和 4 年度	【支援主体】 国土交通省
【その他特記事項】		—	

【事業名】(再掲)八日市駅前市有地活用事業(拠点施設整備)

【事業実施時期】		平成 29 年度～	
【実施主体】		東近江市、東レ建設株式会社、八日市商工会議所	
【事業内容】		八日市駅前の市有地に観光交流機能、八日市商工会議所のオフィス、分譲マンションを併設したビルを整備し、居住・商業・交通結節点として利便性向上を図る。 ・構造：RC造・14階 ・概要：1階 観光交流機能(202.47 m <sup>2</sup> ) 2～3階 オフィス機能(715.62 m <sup>2</sup> ) 4～14階 分譲マンション(全44戸、3～4LDK)	
け活 及 性 化 必 を 実 現 す る た め の 位 置 付	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・中心市街地の居住人口 ・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・観光交流機能やオフィス機能、居住空間をあわせもつ複合ビルの整備により、中心市街地における居住空間の創出、新たな居住者の伴う通行量及び消費の増加につながるため。	
【支援措置名】		都市構造再編集中支援事業(東近江市八日市駅前地区)	
【支援措置実施時期】		令和 4 年度	【支援主体】 国土交通省
【その他特記事項】		—	

【事業名】 中心市街地商業等空店舗再生支援事業

【事業実施時期】		平成 29 年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		八日市駅周辺及び商店街区域において、空店舗を活用して新規出店する事業者に対し改修費（増改築工事含む）を助成（対象経費の1/2 助成上限 300 万円）する。	
要め活 性の性 位化 位置を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・空店舗を活用した新規出店の促進、経営の安定性向上により、来街者の増加や商業の活性化につながるため。	
【支援措置名】		空き家対策総合支援事業	
【支援措置実施時期】		令和 6 年度	【支援主体】 国土交通省
【その他特記事項】		—	

【事業名】 空店舗改修支援事業

【事業実施時期】		平成 28 年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		空店舗へ新規出店する事業者に対し、改修費用を助成（対象経費の1/2、助成上限：100 万円）する。	
及の現活 び位す性 必置る化 要付たを 性けめ実	【目標】	目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・空店舗を改修した新規出店を支援することで、空店舗を改修した新規出店の促進につながり、各個店の魅力向上も図れるため。	
【支援措置名】		空き家対策総合支援事業	
【支援措置実施時期】		令和 6 年度	【支援主体】 国土交通省
【その他特記事項】		—	

【事業名】 大規模商業施設再整備事業

【事業実施時期】		平成 29 年度～	
【実施主体】		東近江市、(株)平和堂	
【事業内容】		中心市街地の大規模商業店舗において、グリーンロードに面している部分の歩道と一体的な利用ができるような施設壁面の開放、子育て世代のニーズに応えるキッズスペースの再整備、空店舗スペースについて、魅力的な店舗の誘致やセミナースペース等への再整備、公共施設との連携検討等、大規模商業店舗を更なる集客拠点にする。	
す実化活 る現を性	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	

		目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地の居住人口</li> <li>・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量</li> <li>・ 八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数</li> </ul>	
	【活性化に資する理由】	・ 商業施設の整備により定住促進や来店者の増加、商業の活性化につながるため。	
【支援措置名】		まちなかウォークアブル推進事業	
【支援措置実施時期】		令和4年度	【支援主体】 国土交通省
【その他特記事項】		—	

#### (4) 国の支援がないその他の事業

##### 【事業名】 観光交流施設整備運営事業

	【事業実施時期】	令和3年度～	
	【実施主体】	東近江市	
	【事業内容】	八日市駅前に整備する複合ビルに観光交流機能を整備し、駅利用者や観光客、地域住民等が各方面から気軽に訪れることのできる空間を提供する。	
及び 必要 性を 確保 する ため	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・ 観光交流施設への来場者が増加することで、日中時間帯における歩行者・自転車通行量の増加が期待されるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

##### 【事業名】 中心市街地テナントミックス事業

	【事業実施時期】	平成29年度～	
	【実施主体】	東近江市、(一社)八日市まちづくり公社	
	【事業内容】	延命新地及び商店街において、街並みをいかしたまちづくりを行うとともに、空家や空店舗を活用した町家レストラン等の誘致や未利用地等を活用した店舗誘致を行う。	
及び 必要 性を 確保 する ため	【目標】	目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・ 八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・ 延命新地及び商店街の町家・空店舗及び低未利用地でのテナントミックスにより、商業の活性化につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】 ウェルカムショップ支援事業

【事業実施時期】	平成 17 年度～		
【実施主体】	東近江市、八日市商工会議所		
【事業内容】	商店街区域の空店舗への出店を希望する事業者の家賃の 4 分の 1 を 1 年間、2 万 5 千円を上限に補助する。		
及の現活 び位す性 必要置る化 性付たを けめ実	【目標】	目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資 する理由】	・商店街区域の空店舗への出店者に対して家賃補助を行うことで、新規出店の促進につながるため。	
【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】	—	【支援主体】	—
【その他特記事項】	—		

【事業名】 創業支援事業

【事業実施時期】	平成 26 年度～		
【実施主体】	東近江市、八日市商工会議所		
【事業内容】	認定創業支援等事業に基づき、相談窓口での経営サポート、創業セミナーやチャレンジショップ等を実施し、創業者及び創業希望者を支援する。		
及の現活 び位す性 必要置る化 性付たを けめ実	【目標】	目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資 する理由】	・商店街区域へ新規出店を希望する事業者への創業に向けたサポートを行うことで新規出店の促進につながるため。	
【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】	—	【支援主体】	—
【その他特記事項】	—		

【事業名】 East Rainbow☆事業

【事業実施時期】	平成 17 年度～		
【実施主体】	八日市商工会議所青年部		
【事業内容】	八日市駅前から市役所にかけてのイルミネーション事業を実施し、市内外からの来街者を呼び込み、街の回遊性の向上を図る。		
及の現活 び位す性 必要置る化 性付たを けめ実	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資 する理由】	・中心市街地で行われるイルミネーション事業の開催により、まちなかの回遊性向上につながるため。	
【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】	—	【支援主体】	—
【その他特記事項】	—		

【事業名】 地域おこし協力隊事業

【事業実施時期】		令和2年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		中心市街地の商店街の空店舗を活用して活動する、都市地域から移住された地域おこし協力隊を導入し、商業の持続的な発展、活性化を図る。	
及び現活 び位す性 必置る化 要付たを 性けめ実	【目標】	目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・中心市街地の商店街等に地域おこし協力隊を導入することで、地域おこし協力隊員の活動により商業の活性化につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】 東近江トレイル推進事業

【事業実施時期】		平成30年度～	
【実施主体】		東近江トレイル実行委員会、(一社)鈴鹿10座エコツアーガイドクラブ、(一社)東近江市観光協会	
【事業内容】		箕作山、赤神山、延命山を中心とした山を縦走しながら自然と親しむトレイル事業を実施し、近江鉄道を利用して市内外からの来街者を呼び込み、まちで回遊性を高める。	
要め活 性の性 位化 置を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・山々を縦走するトレイル事業の推進により、まちなかでの回遊性を高めることにつながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】 ひがしおうみバル事業

【事業実施時期】		平成27年度～	
【実施主体】		ひがしおうみバル☆実行委員会	
【事業内容】		中心市街地の飲食店を中心に食べ歩き、飲み歩きイベントを開催し、市内外からの来街者を呼び込みまちの回遊性向上を図る。	
置た実活 付め現性 けのす化 及位るを	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいあのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	

		・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・飲食店を中心に食べ歩き飲み歩きイベントを開催することで、にぎわい創出や飲食店の活性化につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】本町商店街アーケード空間有効活用事業

【事業実施時期】		平成 29 年度～	
【実施主体】		本町商店街振興組合	
【事業内容】		市内唯一のアーケード空間をより有効活用するため、更なるイベントの実施と、その空間を広く民間に開放し、イベント実施者を誘致することで、まちのにぎわい創出を図る。	
要め活 性の性 位置 化を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・アーケード空間の有効活用に向けたイベントの実施に伴うにぎわい創出や商店街の活性化につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】びわこジャズ東近江事業

【事業実施時期】		平成 21 年度～	
【実施主体】		びわこジャズ東近江実行委員会	
【事業内容】		中心市街地に延べ40箇所ステージを設けて実施する音楽イベント。音楽を楽しみながら、いつもの見慣れたまちなみを回遊してもらい、まちのにぎわい創出を図る。	
要め活 性の性 位置 化を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・中心市街地で行われる集客イベントの実施に伴うにぎわい創出につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】 みつくり山ハイキング事業

【事業実施時期】		平成 13 年度～	
【実施主体】		清水・小脇街づくり委員会(中野地区まちづくり協議会・八日市地区まちづくり協議会)	
【事業内容】		地域の名所(太郎坊宮、清水川、瓦屋禅寺、延命公園等)を巡り自然と親しむハイキング事業を実施し、市内外からの来街者を呼び込み、まちの回遊性向上を図る。	
及の現活 び位す性 必要置る化 性付たを けめ実	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・自然と親しみ名所を巡るハイキングの実施により、市内外からの来街者を呼び込み、まちの回遊性を高めることにつながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】 中心市街地情報発信事業

【事業実施時期】		平成 29 年度～	
【実施主体】		(一社)八日市まちづくり公社	
【事業内容】		中心市街地内のイベントや店舗の情報提供に加え、飲食店マップの作成等を(一社)八日市まちづくり公社が行うとともにデジタルマップを用いた情報発信を行う。	
要め活 性の性 位化 置を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・中心市街地の様々な情報集約と発信を行うことで来街機会の増加や中心市街地内の店舗の活性化につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】 SATSUKI-RO 活用事業

【事業実施時期】		令和 2 年度～	
【実施主体】		(一社)八日市まちづくり公社	
【事業内容】		中心市街地のにぎわいを生み出す交流拠点を目指すとともに起業を志す人々がステップアップできる環境を創出するため、八日市駅前のまちづくり公社が所有する古民家をコワーキングスペースやシェアオフィス等の機能を持った施設に改修し活用する。	
を化性活	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	

		目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日中時間帯における歩行者・自転車通行量</li> <li>・八日市駅前周辺及び商店街の店舗・事業所数</li> </ul>	
	【活性化に資する理由】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古民家を複合機能を持った施設に改修し活用することで、古民家への来場者の増加やコワーキングスペースやシェアオフィスの整備による中心市街地内での起業の増加につながるため。</li> </ul>	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】市のまち元気チャレンジ事業（商業活性化事業）

【事業実施時期】		平成13年度～	
【実施主体】		開市記念実行委員会	
【事業内容】		開市記念祭の支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する。	
要め活 性の性 位化 置を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日中時間帯における歩行者・自転車通行量</li> <li>・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数</li> </ul>	
	【活性化に資する理由】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史と伝統を継承しつつ新たなまちづくりと地域の活性化につながるため。</li> </ul>	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】東近江市地域商品券事業

【事業実施時期】		令和4年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		市内の商店街等での消費を促進し、地域経済の活性化を図る。	
要め活 性の性 位化 置を 付実 け現 及す びる 必た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日中時間帯における歩行者・自転車通行量</li> <li>・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数</li> </ul>	
	【活性化に資する理由】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域商品券による経済循環を通じて、来街者の増加やにぎわいの創出につながるため。</li> </ul>	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

【事業名】東近江市新春マラソン大会事業

【事業実施時期】		令和6年度～	
【実施主体】		東近江市、東近江市スポーツ協会	
【事業内容】		賑わいのある市街地をマラソンコースとして、東近江市のPR、参加者の体力づくりとスポーツの習慣化を目的に開催するマラソン大会。	
ける活 及た性 びめ化 必のを 要位実 性置現 付す	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいあなるまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・中心市街地エリアでマラソン大会を開催することによって、大会参加者が中心市街地へ来街し、まちの魅力に触れることで来訪を促し、中心市街地のにぎわいの創出につながるため。	
【支援措置名】		—	
【支援措置実施時期】		—	【支援主体】 —
【その他特記事項】		—	

## 8 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

### [1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

#### (1) 現状分析

- ・近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会（法定協議会）において近江鉄道の運営方式等が検討されている。
- ・八日市駅は近江鉄道だけでなく路線バスやちょこっとバスの発着する起点としてハブステーションの役割を果たしている。
- ・本市への観光客も増加傾向にある中で、八日市駅を起点としたまちなかへの誘導が必要である。

#### (2) 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

- ・近江鉄道やバス等の公共交通機関を利用したまちなかへの来街を促進していく必要がある。
- ・近江鉄道の利用増加につながる魅力的な観光拠点などの情報発信を推進していく必要がある。
- ・まちなかの回遊性向上に向けた仕掛けづくりを行う必要がある。

#### (3) フォローアップの考え方

事業の進捗状況は毎年度確認し、事業進捗及び目標の達成状況に応じて事業促進等の改善措置を講ずる。

### [2] 具体的事業の内容

#### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

#### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

##### 【事業名】 中心市街地巡回バス運営検討事業

【事業実施時期】		平成 29 年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		中心市街地内の集客拠点を巡回するバスの運営に向けた検討をすることで、来街者の利便性向上を図る。	
要め 活 性 の 性 位 化 置 を 付 実 け 現 及 す び る 必 た	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口 ・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・ 中心市街地内を巡回するバスの運営により、交通利便性の向上や回遊性の向上につながるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和 4 年 4 月～令和 9 年 3 月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内	

##### 【事業名】（再掲）ちょこっとバス買物お帰りきっぷ事業（公共交通利用促進事業）

【事業実施時期】	平成 25 年度～
----------	-----------

【実施主体】		東近江市、ショッピングプラザアピア、マックスバリュ東近江店	
【事業内容】		ショッピングプラザアピア、マックスバリュ東近江店で当日合計2,000円以上の買物をした人にちよこっとバス（コミュニティバス）の復路分のバスチケット（買物お帰りきっぷ）を支給する。	
要 め 活 性 の 性 位 置 を 付 実 現 及 す び る 必 た	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数	
	【活性化に資する理由】	・復路分のちよこっとバスチケットの支給により、ちよこっとバスを利用して買物に来る方が増加することにつながるため。	
【支援措置名】		中心市街地活性化ソフト事業	
【支援措置実施時期】		令和4年4月～令和9年3月	【支援主体】 総務省
【その他特記事項】		区域内外	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業  
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】（再掲）ウォークブル推進事業

【事業実施時期】		令和3年度～	
【実施主体】		東近江市、(株)平和堂、八日市駅前近代化協同組合、(一社)八日市まちづくり公社	
【事業内容】		歩道幅の広い駅前グリーンロード等の道路空間を有効活用し、ポケットパーク等を一体的に利用したオープンカフェやマルシェを実施するとともに施設整備等を検討していく。	
及 び 必 要 性	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・居心地の良い歩きたくなるまちの推進により、まちなかへの来訪者の増加や回遊性の向上につながるため。	
【支援措置名】		まちなかウォークブル推進事業	
【支援措置実施時期】		令和4年度～	【支援主体】 国土交通省
【その他特記事項】		—	

(4) 国の支援がないその他の事業

【事業名】八日市駅利用大学生支援事業

【事業実施時期】		令和5年度～	
【実施主体】		東近江市	
【事業内容】		市内に立地する大学に通学する大学1年生が八日市駅を利用する定期券を購入する場合に月1,000円を補助する。	

活性化を 実現する ための 位置 付け 及び 必要性	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」 目標③「多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち」
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口 ・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量 ・ 八日市駅前周辺及び商店街の営業店舗・事業所数
	【活性化に資する理由】	・ 八日市駅を利用する大学生の定期券購入補助により、中心市街地のなにぎわいの創出につながるため。
【支援措置名】		—
【支援措置実施時期】		—
【支援主体】		—
【その他特記事項】		—

【事業名】 新八日市駅周辺整備検討事業

【事業実施時期】		平成 29 年度～
【実施主体】		東近江市、近江鉄道（株）、（一社）近江鉄道線管理機構
【事業内容】		旧湖南鉄道本社の面影を残す西洋風駅舎である新八日市駅の改修工事を行い、新八日市駅舎をいかした駅周辺の整備を行う。
活性 性の 位置 付け 及び 必要性	【目標】	目標①「豊かな暮らしを実感できるまち」 目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」
	【目標指標】	・ 中心市街地の居住人口 ・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量
	【活性化に資する理由】	・ 新八日市駅の有効活用の検討により、交通利便性の向上や利用者の増加につながるため。
【支援措置名】		—
【支援措置実施時期】		—
【支援主体】		—
【その他特記事項】		—

【事業名】 近江鉄道 IC 化検討事業

【事業実施時期】		平成 29 年度～
【実施主体】		近江鉄道（株）
【事業内容】		近江鉄道の料金支払いに IC カード利用を可能にすることで、利用者の増加と利便性向上を図るため導入の検討を行う。
活 性 の 位置 付け 及び 必要性	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」
	【目標指標】	・ 日中時間帯における歩行者・自転車通行量
	【活性化に資する理由】	・ 近江鉄道 IC 化の検討により、利用者の増加につながるため。
【支援措置名】		—
【支援措置実施時期】		—
【支援主体】		—
【その他特記事項】		—

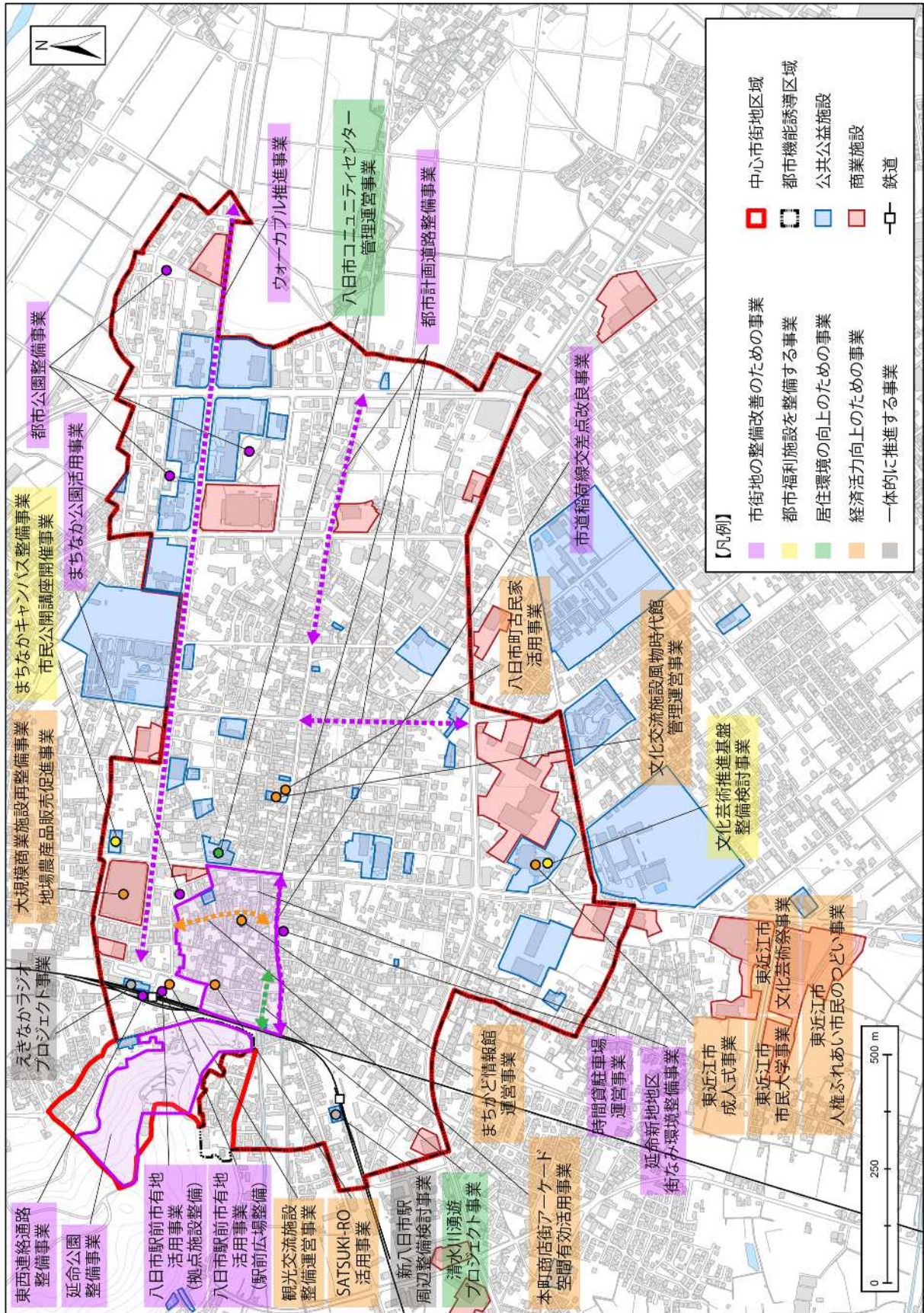
【事業名】 えきなかラジオプロジェクト事業

【事業実施時期】	令和3年度～		
【実施主体】	びわ湖キャプテン（株）		
【事業内容】	近江鉄道八日市駅の駅舎内にラジオ放送を行うコミュニティ放送局を整備し、駅前周辺のにぎわい創出を図る。		
及の現活 び位す性 必要置る化 付たを 性けめ実	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・八日市駅にラジオスタジオの整備により、まちなかでのにぎわい創出につながるため。	
【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】	—	【支援主体】	—
【その他特記事項】	—		

【事業名】 ガチャコンまつり in 東近江市

【事業実施時期】	令和元年度～		
【実施主体】	近江鉄道（株）、（一社）東近江市観光協会		
【事業内容】	近江鉄道が開催する鉄道イベントで、八日市駅及び本町商店街を中心に開催されている。		
及の現活 び位す性 必要置る化 付たを 性けめ実	【目標】	目標②「歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち」	
	【目標指標】	・日中時間帯における歩行者・自転車通行量	
	【活性化に資する理由】	・鉄道イベントの開催により、にぎわい創出につながるため。	
【支援措置名】	—		
【支援措置実施時期】	—	【支援主体】	—
【その他特記事項】	—		

◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所



事業エリアが特定されない事業一覧

【凡例】

- 市街地の整備改善のための事業
- 都市福利施設を整備する事業
- 居住環境の向上のための事業
- 経済活力向上のための事業
- 一体的に推進する事業

駐車場整備検討事業	スマートパーキング事業	居場所づくり事業
市民活動支援事業	赤ちゃんの駅事業	コミュニティビジネススタートアップ支援事業
大学生まちなか居住促進事業	特定空家等除却支援事業	空家等改修費補助事業
住まいる事業（住宅取得）	住まいる事業（住宅リフォーム事業）	安心・安全なまちづくりに向けた市民活動事業
移住推進団体事業補助	移住推進ツアー	婚活支援事業補助金
オーダーメイド移住ツアー	市街地ムクドリ対策事業	聖徳まつり事業
東近江秋まつり事業	中心市街地活性化事業	ちょこっとバスお乗りさっふ事業 （公共交通利用促進事業）
中心市街地商業等空店舗再生支援事業	空店舗改修支援事業	中心市街地テナントミックス事業
ウェルカムショップ支援事業	創業支援事業	EastRainbow☆事業
地域おこし協力隊事業	東近江トレイル推進事業	ひがしおうみバル事業
びわこジャズ東近江事業	みつくり山ハイキング事業	中心市街地情報発信事業
市のまち元気チャレンジ事業 （商業活性化事業）	東近江市地域商品券事業	東近江市新春マラソン大会事業
八日市駅利用大学生支援事業	近江鉄道IC化事業	ガチャコンまつりin東近江市
中心市街地巡回バス運営検討事業		

## 9 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

### [1] 市町村の推進体制の整備等

#### (1) 東近江市における市内の推進体制の整備等

本市では、企画部中心市街地整備課が中心市街地活性化事業を総括し、関係部局との連携を図りながら基本計画の取りまとめや関連事業の進捗状況の管理等を行っている。

#### ①東近江市市街地活性化検討会の設置

第2期中心市街地活性化基本計画の策定・推進に当たり、「東近江市市街地活性化検討会」を開催し、計画の策定に必要な調査、研究及び連絡調整を行った。

#### 【検討会における検討経過】

開催日	議 題
令和2年8月28日（金）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 市街地活性化検討会及び第2期東近江市中心市街地活性化基本計画の策定について</li> <li>2 第1期計画の進捗状況について</li> <li>3 第2期計画の策定に向けての方向性（ワークショップ<sup>o</sup>での意見交換）</li> </ol>
令和2年11月12日（木）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1回東近江市中心市街地活性化協議会について</li> <li>2 第1回市街地活性化検討会ワークショップのまとめ</li> <li>3 中心市街地活性化に向けた事業検討（ワークショップ<sup>o</sup>で意見交換）</li> </ol>
令和3年2月19日（金）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第2回市街地活性化検討会のまとめ</li> <li>2 中心市街地の現状及び分析について</li> <li>3 中心市街地活性化に関するアンケート調査について</li> <li>4 第2回中心市街地活性化協議会について</li> <li>5 第2期計画の理念や方針等について（ワークショップ<sup>o</sup>での意見交換）</li> </ol>
令和3年5月26日（水）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 令和2年度東近江市市街地活性化検討会について</li> <li>2 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画の基本方針・基本理念・目標・区域（案）について</li> <li>3 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画の策定に向けた事業（案）について</li> </ol>
令和3年8月10日（火）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画（素案）について</li> </ol>

東近江市市街地活性化検討会要綱

平成 27 年 7 月 2 日

訓令第 30 号

改正 平成 30 年 4 月 1 日訓令第 2 号

平成 31 年 4 月 1 日訓令第 10 号

令和 2 年 7 月 17 日訓令第 15 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号）第 9 条に規定する中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画（以下「基本計画」という。）を策定するため設置する東近江市市街地活性化検討会（以下「検討会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第 2 条 検討会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 基本計画の策定に必要な調査、研究及び連絡調整に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、必要な事項に関すること。

(組織)

第 3 条 検討会は、会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は、中心市街地整備課長をもって充てる。
- 3 会長は、検討会を代表し、会務を総理する。
- 4 委員は、別表のとおりとする。

(会議)

第 4 条 検討会は、会長が必要に応じて招集し、これを主宰する。

- 2 検討会の所掌事務の遂行及び円滑な運営のために、必要に応じてワーキンググループを置くことができる。
- 3 会長は、必要に応じて、検討会に関係部署以外の者を出席させることができる。

(庶務)

第 5 条 検討会の庶務は、企画部中心市街地整備課において処理する。

(その他)

第 6 条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成 27 年 7 月 2 日から施行する。

附 則（平成 30 年訓令第 2 号）

この訓令は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 31 年訓令第 10 号）

この訓令は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 2 年訓令第 15 号）

この訓令は、令和 2 年 7 月 17 日から施行する。

別表（第3条関係）

総務課長

管財課長

防災危機管理課長

まちづくり協働課長

企画課長

総合政策課長

健康福祉政策課長

幼児施設課長

商工労政課長

企業支援課長

観光物産課長

公共交通政策課長

道路課長

住宅課長

都市計画課長

教育総務課長

(2) 東近江市議会における中心市街地活性化に関する審議又は討議の内容

東近江市議会における中心市街地の活性化に関しての質問に対し、以下のとおり答弁している。

【東近江市議会における検討経過】

<p>令和2年 6月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】</p> <p>(1) 中心市街地の現状認識について伺う。</p> <p>(2) 商工会議所等の団体や個人が頑張っていることについての見解を伺う。</p> <p>(3) 既存店舗や直近の新規出店者らに対するフォローについて伺う。</p> <p>(4) 1, 2年先の中心市街地のあるべき姿についてどのようなイメージを描いているのか伺う。</p> <p>【総合政策担当部長答弁】</p> <p>中心市街地のあるべき姿についての御質問に順次御答弁いたします。</p> <p>1点目の中心市街地の現状の認識についてでございますが、新型コロナウイルス感染症の影響は大変大きく国の緊急事態宣言のもと緊急事態措置を講ずる地域の指定を受けて、外出の自粛や休業要請に応じていただき、学校の休校なども相まって、まちなかは驚くほどひっそりしていました。</p> <p>緊急事態宣言解除後は、少しずつ人の流れは戻ってはきていますが、まちなかへの客足の回復には程遠く、既存店はもちろんですが、40店舗近い新規出店の事業者の経営が厳しくなり、やむ無く撤退といった状況が生じることをたいへん危惧しているところです。</p> <p>2点目の八日市商工会議所などの団体や個人の取組についての御質問ですが、事業者の店を守る努力とそれを団体や個人が支える仕組みを構築され、この難局を乗り越えようとする前向きな姿勢や取組をたいへん心強く感じるとともに、市として市内の商工業者をしっかりと支えていかなくてはならないとの思いを強くしております。</p> <p>3点目の既存店舗や直近の新規出店者への対策についてですが、待ちの姿勢ではなく、地域を巡回し、それぞれの店舗の皆さんの相談に丁寧に応じ、国や県、市の支援策を紹介し、必要な手続などにも協力してまいります。</p> <p>4点目の1, 2年先の中心市街地のあるべき姿についてでございますが、飲食店や事業所が新型コロナウイルス感染症による影響を克服し、新しい生活様式も取り入れ事業展開されるとともに、様々な協力による各種イベントが開催され、今以上に官と民の連携が強固になる、にぎわいある中心市街地をイメージしています。</p> <p>今後も国の交付金等を有効活用し、活気ある中心市街地を目指してまいります。</p>
<p>令和2年 6月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】</p> <p>オープンカフェ事業を進めることは、アフターコロナの一步目の布石になると考えるが、市の見解を伺う。</p> <p>【総合政策担当部長答弁】</p> <p>次にオープンカフェ事業の推進は、アフターコロナの布石になるとの御質問ですが、この事業は、飲食店にとって3密を避けることが可能な形態である、新たな取組として顧客開拓につながる、さらには活性化を進める上で地域を巻き込んだ官民連携事業であるなど、たいへん有意義な事業であると考えています。速やかに道路管理者と協議し、グリーンロード沿いの店舗等と呼び掛け、道路空間の有効活用に努めてまいりたいと考えております。</p>
<p>令和2年 6月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】</p> <p>コロナ禍に影響されず駅前市有地活用事業をはじめとする様々な事業を確実に進めていただきたいと考えるが、市の見解を伺う。</p>

	<p><b>【総合政策担当部長答弁】</b></p> <p>東近江市中心市街地活性化基本計画に位置付けのある事業は、人口 11 万人の規模のまちにふさわしい都市機能の集積と市街地の形成を目的に進めています。市民の生活を守るためのコロナ対策を講じつつ、まちづくりについては、中長期的な展望を描きながら、しっかりと着実に事業を進めてまいります。</p>
令和 2 年 6 月定例会 一般質問	<p><b>【質問要旨】</b></p> <p>八日市駅前市有地でのパートナー事業者の公募状況について伺う。</p> <p><b>【総合政策担当部長答弁】</b></p> <p>八日市駅前市有地でのパートナー事業者の公募状況についてでございますが、昨年 12 月に公募を行いましたが大不調となりました。その後、複数の事業者と駅前市有地活用の可能性等について意見を伺うなどサウンディング調査を行い、現在 2 回目の公募に向けて準備を進めています。</p>
令和 2 年 9 月定例会 一般質問	<p><b>【質問要旨】</b></p> <p>中心市街地店舗巡回相談事業の具体的内容と実績を問う。</p> <p><b>【総合政策担当部長答弁】</b></p> <p>中心市街地の店舗巡回相談の具体的内容と実績についての御質問にお答えします。</p> <p>この事業は、中心市街地内の空店舗活用地域と位置付けた重点エリアを対象に各店舗を巡回して、新型コロナウイルス感染症が店舗経営に与える影響を直接お聞きするとともに国や県、市の支援策等を紹介し、店舗経営が継続され、感染症収束後も本市の核となる中心市街地の活力が維持できるよう取り組んでいるものです。この業務は、一般社団法人八日市まちづくり公社に委託しており、巡回や訪問に当たっては、独自のヒアリングシートにより聞き取りをし、売上の変化や補助金等の申請状況、新型コロナウイルス感染症防止対策の取組等の把握に努めています。</p> <p>事業が継続中であり、現時点での詳細な実績は提出されておきませんが、この重点エリア内の対象となる 165 店舗のうち、9 月 1 日現在で 156 店舗を訪問し、補助制度の内容や申請期限を紹介することで店舗の要望に適した制度の活用につながったほか補助金の申請漏れを防ぐことができたとの報告を受けています。</p>
令和 2 年 9 月定例会 一般質問	<p><b>【質問要旨】</b></p> <p>(1) 八日市駅前市有地活用事業について伺う。</p> <p>(2) 八日市上之町の職員駐車場活用検討の進捗状況について伺う。</p> <p><b>【総合政策担当部長答弁】</b></p> <p>中心市街地における活性化事業についての 1 点目、八日市駅前市有地活用事業についての御質問でございますが、拠点施設整備については、14 階建ての施設として 1 階に観光交流機能、2 階、3 階にオフィス機能を配置し、4 階から 14 階までの各フロア 4 戸、計 44 戸の分譲マンションを整備する提案をいただいたところです。</p> <p>次にどのような条件を付けたのかについてですが、事業条件として敷地範囲を示し、法的条件としての建ぺい率や容積率、その他、駐車場対策や市景観計画、八日市駅前整備地域街づくりコンセプト等を示しました。また、拠点施設の整備に当たり求める機能として、中心市街地の活性化に資する施設であり、活性化に向けた象徴的なものとして中高層建築物が望ましいこと、観光交流機能及びオフィス機能を必須として、商業機能や居住機能など、中心市街地活性化に寄与する付加機能の提案を条件としております。さらに、事業用地の契約方式や整備後の入居などの条件も付し公募を行ったものです。</p>

	<p>2点目の八日市上之町の職員駐車場活用検討の進捗状況についてですが、御質問の土地は、本市の発展にとってたいへん重要な場所であるとの考え方に変わりはありません。市としましては、引き続き中心市街地のにぎわいを創る拠点に相応しい商業施設の誘致に努めてまいります。</p>
<p>令和2年 9月定例会 一般質問</p>	<p><b>【質問要旨】</b></p> <p>(1) 駅前グリーンロードを使った道路空間有効活用事業の進捗状況について伺う。</p> <p>(2) 国の緩和期間終了後、この事業をどうするのか伺う。</p> <p><b>【総合政策担当部長答弁】</b></p> <p>駅前グリーンロードを使った道路空間有効活用事業のうち、1点目のオープンカフェ事業の進捗状況についての御質問ですが、6月議会以降、市、一般社団法人八日市まちづくり公社、地元商店街、沿道の大型店等で実行委員会を組織し、実施に向けた検討を進めているところです。実行委員会では、実施場所を駅前ロータリーから浜野町交差点までの駅前グリーンロードの一部区間とし、その沿道で営業されている飲食及び物販の店舗、さらには大型店にも参画いただいて、10月1日から10月31日まで実施することを決定していただきましたので、現在関係機関へ手続きを行っております。</p> <p>2点目の国の緩和期間終了後の事業の取組についての御質問ですが、今回のこの事業は中心市街地活性化基本計画に位置付けている道路空間有効活用事業の社会実験として実施するものです。事業実施における様々な課題の把握に努め、市民をはじめとする利用者や店舗が事業をどのように感じていただいたか調査し、事業の検証を行うこととしています。国の緩和期間終了後については、検証結果が好評であれば、道路管理者や警察、近隣自治会等とも十分協議しつつ、オープンカフェ事業を恒常的に実施できるよう取り組んでまいりたいと考えております。</p>
<p>令和2年 9月定例会 一般質問</p>	<p><b>【質問要旨】</b></p> <p>(1) 延命新地地区街なみ環境整備事業の今日までの事業総額と具体的な効果について伺う。</p> <p>(2) 次の基本計画に繋げる総括について伺う。</p> <p><b>【総合政策担当部長答弁】</b></p> <p>延命新地地区街なみ環境整備事業についての1点目の修景事業の補助対象事業費の総額は、9,708万4,679円で、補助金交付要綱に基づき交付又は交付決定した金額は、4,123万2,000円となっております。</p> <p>景観づくり協議会が組織された当初は、空家等の危険な建築物もあり、あきらめ感と市への批判的な意見が多く出ていました。しかし、協議会の代表者に、市の考えを幾度も伝えることにより納得いただき、各委員と思いを共有すべく説得していただいた結果、協議会として前向きな議論に変化し事業を開始することができました。</p> <p>この事業の実施を通じて、周りの建物や道路等の修景が改善されるにつれ、地区の景観を良くしたいと思う人が増え、延命新地地区に住んでおられる方や店を営業されている方の街づくりに対する参画意識が大きく変化したと感じております。また、新型コロナ禍以前に限って申しますと、ホテル宿泊者等の外食の機会が増え、駅前の回遊性の向上にもつながっていると考えております。</p> <p>2点目の次の基本計画につなげるための総括については、この事業を通じて住民の皆様の街づくりへの意識の高揚、まちなかを歩かれる方の増加、空店舗が改修され新規出店に結びつくなど徐々に変化が表れてきました。本市には、人口11万4千人の都市にふさわしい、にぎわいが凝縮され、市民が集い楽しめる核が必要であり、今後も八日市駅前を一層充実させていかなければならないと考えております。</p> <p>特に延命新地地区は、まだまだ地域の特性を持つ風情ある建物が残されていることから、地域資源を</p>

	<p>いかしたにぎわいを創るためにも今回の事業の成果を踏まえ、次期計画でも修景事業にしっかりと取り組んでいきたいと考えております。</p>
<p>令和2年 9月定例会 一般質問</p>	<p><b>【質問要旨】</b></p> <p>(1) 駅前未利用地と駅前広場の一体的な整備事業に関する事業者の応募のきっかけを伺う。  (2) 提案内容を伺う。  (3) 今後のスケジュールを伺う。  (4) この事業が中心市街地活性化にどのようなインパクトを与えるかを伺う。</p> <p><b>【総合政策担当部長答弁】</b></p> <p>駅前未利用地と駅前広場の一体的整備事業のうち1点目の事業者の応募のきっかけについての御質問ですが、市として中心市街地活性化基本計画を推進する中で、官民連携事業として多くの民間事業者へサウンディングを積極的に実施し、その中でいただいた意見を応募条件としてまとめ公募を行ったことが事業者の提案のきっかけであると考えております。</p> <p>2点目の提案内容につきましては、市が公募要項で示した内容に沿って提案をいただきました。1階には観光交流機能、2階と3階にはオフィス機能を配置し、4階から14階までは各フロア4戸、計44戸の分譲マンションとなっております。</p> <p>3点目の今後のスケジュールについてですが、パートナー協定を締結し詳細の協議を行うとともに、年度内に事業契約、令和5年3月中の竣工をめざしてまいります。</p> <p>4点目のこの事業が中心市街地活性化に与えるインパクトについてですが、八日市駅から徒歩1分に立地する観光機能、オフィス機能そして住居機能を有する複合ビルに、多様な世代が集い暮らすことで、これまでにない新たな人の流れが生まれることにより、中心市街地のにぎわい創出と価値の向上、都市機能の一層の集積が図られ、更なる投資を呼び込む経済活力の向上といった役割を果たすものと期待しています。あわせて、近江鉄道の利用促進や公共交通の活性化につながるものと考えます。</p>
<p>令和2年 12月定例会 一般質問</p>	<p><b>【質問要旨】</b></p> <p>(1) 第1期計画の現時点の進捗状況、成果や残期間の見込み、評価、課題について伺う。  (2) 2期計画を必要とする理由は、さらなる課題解決や活性化に資するものであるべきと考えるが見解を伺う。  (3) 2期計画の項目に「まちなか居住」の推進・拡大を掲げることにについて見解を伺う。  (4) 道路拡幅や建物の不燃化、耐震化等の安全確保の視点でのまちづくりも必要と考えるが見解を伺う。</p> <p><b>【総合政策担当部長答弁】</b></p> <p>第2期中心市街地活性化基本計画についての御質問に順次お答えいたします。</p> <p>1点目の進捗状況等につきましては、1期計画では、市全体に占める中心市街地内の人口割合、歩行者・自転車通行量、八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数の3つを数値目標として設定し、現時点で通行量と新規出店数の2つは達成しており、人口割合に関しては達成には至っていませんが目標値に近づいているところです。</p> <p>残る計画期間については、新型コロナウイルス感染症による影響をたいへん危惧しているところですが、1期計画に基づく事業を推進することで目標を達成できるよう努力してまいります。</p> <p>また、計画がスタートして3年半が経過する中、評価や課題の整理については、現在策定に取り組んでいる2期計画の作業で取りまとめを行っているところです。</p>

	<p>2点目の2期計画を必要とする理由に関する御質問につきましては、1期計画に取り組む中で、全国展開しているビジネスホテルが開業し、駅周辺におよそ40もの新規出店がみられるとともに、延命新地地区では路地の美装化を図り、地域の皆さんが風情ある街なみをいかした修景整備に取り組んでいただくなど、官民が連携し事業を進めることでにぎわいが生まれてきたところです。こうした流れを止めることなく、引き続き、人口11万4千人のまちにふさわしい都市機能の集積とにぎわい創出をさらに図っていく上で、その方向性を示す新たな計画が必要であるとの認識にたって進めていくものです。</p> <p>3点目のまちなか居住の推進・拡大につきましては、1期計画の中でも掲げており、駅前市有地のマンションを含む複合施設建設の実現をめざしております。さらに議員提案の学生や大学の関係者に対する効果的な方策を検討した上で、まちなか居住をより一層推進できればと考えております。</p> <p>4点目の安全確保の視点でのまちづくりについての御質問ですが、延命新地地区のように風情ある街なみ環境の整備を図っているエリアもあり、両立はたいへん難しいことですが、それぞれの地区の特長を見極め更に他の計画との整合も図りながら、安全確保をはじめ様々な視点でのまちづくりを進める必要があると考えております。</p>
<p>令和3年 3月定例会 代表質問</p>	<p>中心市街地のにぎわいを促進させるイベントや情報発信の具体的な施策の内容を伺う。</p> <p><b>【市長答弁】</b></p> <p>活力ある東近江市の創生についてのうち中心市街地のにぎわいを創出するイベントや情報発信についてお答えします。</p> <p>八日市駅を核とする中心市街地は、人口11万4千人のまちにふさわしい都市機能の集積とにぎわい創出をさらに図っていく必要があると考えております。その手段としてのイベントはたいへん重要であり、経済団体や商店街、八日市まちづくり公社、各種団体と市が連携し、聖徳まつりや二五八祭をはじめ、びわこジャズ東近江、イーストレインボー、さくらまつり、えいとてらすなど様々なイベントを継続して展開していくこととしております。また、記者へのプレスリリースや東近江ジャーニーなどを通じて中心市街地の魅力発信に努めてまいります。さらには、八日市商工会議所、八日市まちづくり公社などによるホームページやSNSを活用した様々な情報発信と、まちかど情報館、太子ホールでの対面案内などにも支援を行ってまいります。</p>
<p>令和3年 6月定例会 一般質問</p>	<p><b>【質問要旨】</b></p> <p>アフターコロナに向け、第2期中心市街地活性化基本計画策定を前に、第1期計画の総括を伺う。</p> <p>(1) 現計画の総論での総括を伺う。</p> <p>(2) 現計画の成果と課題を伺う。</p> <p>(3) 市民アンケートの結果と課題を伺う。</p> <p>(4) 中心市街地活性化協議会で取り組まれたまち歩きやワークショップからみえてきた課題を伺う。</p> <p>(5) これら上記課題を踏まえた第2期計画の策定状況と基本的な方向性を伺う。</p> <p><b>【企画部長答弁】</b></p> <p>第1期中心市街地活性化基本計画の総括についての御質問に、順次お答えいたします。</p> <p>1点目の現計画の総括につきましては、計画の基本理念である「暮らし続けたい 訪れたい 商いしたいまちの創造」のもと、本市の中心市街地にふさわしい都市機能の集積とにぎわいの創出を図るため、官と民が連携し役割分担しながら着実に取組が進んでいると認識しています。また、大前提となる近江鉄道線の存続が決定し、活性化に取り組む機運が一層高まってきていると感じております。</p> <p>次に、2点目の現計画の成果と課題についての御質問につきましては、ホテル誘致をはじめ空店舗</p>

	<p>活用、延命新地の道路美装化、保健子育て複合施設ハピネスの整備、八日市まちづくり公社によるソフト事業など 55 事業を行っており、計画の指標も上昇傾向にあり、中心市街地としての基盤が整ってきたと感じています。課題につきましては、20 代単身世帯や 30 代夫婦・親子世帯の転出入が目立ったため、若者・子育て世代の転出を抑え定住を促すこと、アフターコロナに向けて新たなにぎわいの形を創出すること、商業については飲食店に限らず多様な業態の店舗や事業者の開業を促すことがあげられます。</p> <p>次に、3 点目の昨年 12 月に実施しました市民アンケートの結果につきましては、取組による変化の設問では、若い世代を中心に訪問頻度が増加し、にぎわい・活気が向上したとの結果が得られました。一方で、おしゃれな店舗の新規出店や駐車場の整備が必要、また、オープンカフェなど屋外空間の滞在快適性の向上が必要といった意見が多く、これらを課題としてあらためて認識したところです。</p> <p>次に、4 点目の中心市街地活性化協議会の取組からみえてきた課題につきましては、まち歩きやワークショップを通じて、学生向けの安価な賃貸物件やシェアハウスの提供、点在する歴史的な資源をいかす取組、事業にチャレンジしやすい環境整備と情報発信などが必要との御意見をいただき、課題として整理しております。</p> <p>最後に、5 点目の 2 期計画の策定状況と計画の方向性についての御質問にお答えいたします。</p> <p>中心市街地活性化協議会は昨年度に 3 回、今年度も既に 1 回開催していただき、現計画の課題の共有や 2 期計画の基本理念、方針、目標、区域などの検討を行っております。今後は内閣府とも協議を行い、来年 3 月の国の認定を目指し取り組んでまいります。また、2 期計画の方向性につきましては、官民あげて取り組む新たな事業を計画するなど、豊かな暮らしとにぎわいのある中心市街地として更に魅力を高め、東近江市の核として周辺地域への波及効果を生み出す戦略的な計画としてまいりますと考えております。</p>
<p>令和 3 年 6 月定例会 一般質問</p>	<p><b>【質問要旨】</b></p> <p>中心市街地活性化事業を進めるに当たり、良好な住環境の形成をいかに進めるのか、第 2 期計画にどのように位置付けされるのか、具体的な施策、新たな考えについて伺う。</p> <p><b>【政策監答弁】</b></p> <p>本市の都市計画についての御質問のうち、1 点目の中心市街地活性化事業を進めるに当たっての御質問にお答えいたします。</p> <p>本市の最重要施策の一つとして、中心市街地活性化に精力的に取り組んでいるのは、合併後、11 万人余りを擁するこのまちに、誰もが、買物や飲食、余暇などで 1 日楽しく過ごせるにぎわいのある場所が必要であるとの強い思いからであります。市民の皆さんはもちろん市外からも足を運んでもらえるよう、引き続き、中心市街地の整備に精力を傾けてまいりたいと考えています。</p> <p>そのうえで、御質問の中心市街地エリアでの良好な住環境の形成には、空地や空家の活用をはじめ街路や公園の整備などが必要であり、これらの整備は長期間の取組になるものと考えております。現在の中心市街地活性化基本計画の残期間が 1 年足らずとなりましたことから、この基本方針は 2 期計画においても現計画と同様に位置付けるべきと考えています。具体的な施策に関しましては、空店舗の再生やまちなかの公園の活用などに引き続き取り組む考えであり、中心市街地活性化協議会での議論を経て、秋頃を目途に取りまとめていく予定です。また、新たな考えにつきましては、議員のお考えの趣旨を踏まえ、庁内での議論を積極的に進めてまいりたいと考えております。</p>
<p>令和 3 年</p>	<p><b>【質問要旨】</b></p>

<p>6月定例会 一般質問</p>	<p>(1) 駅前ロータリーの整備による効果について伺う。 (2) 駅前の大規模商業施設と市の連携体制について伺う。</p> <p><b>【企画部長答弁】</b></p> <p>八日市駅前の活性化についての御質問に順次お答えいたします。</p> <p>まず、1点目の駅前ロータリーの整備による効果につきましては、この事業において観光バス等の乗降場や時間貸駐車場を整備することで、八日市駅や複合ビルへ来ていただく方の利便性が向上するとともに、市内観光のバス発着場としての利用が生まれ、にぎわい創出や近江鉄道の利用促進にもつながるものと考えております。</p> <p>次に、2点目の駅前の大型商業施設と市の連携体制につきましては、施設運営会社の本社から本市の中心市街地活性化に全面的に協力するとの姿勢も示されており、施設の支配人には「中心市街地活性化協議会」や「八日市駅前えいとてらす実行委員会」の委員として参画いただき、ともに活性化事業を推進しています。また、御質問にありましたとおり駅前の活性化には欠かせない拠点施設と考えており、事業進捗に関し定期的に情報交換を行うなど連携を図っております。</p>
<p>令和3年 6月定例会 一般質問</p>	<p><b>【質問要旨】</b></p> <p>(1) 想定される再開発事業の手法と計画範囲を伺う。 (2) 地域の空家の状況と誘致するマンション建設が本市の空家対策に及ぼす影響について伺う。 (3) 公益経済団体に分譲補助を行うが、地域で期待される活動目標や成果指標について伺う。</p> <p><b>【政策監答弁】</b></p> <p>八日市駅前市有地活用事業をまちづくりの観点からの御質問に順次お答えいたします。</p> <p>1点目の想定される再開発事業の手法と計画範囲についての御質問ですが、八日市駅周辺の更なるにぎわい創出に向けた検討を行うべきとの認識はありますが、再開発事業の手法ではなく、地域の歴史や景観に配慮しながら空家や空店舗の再生などに取り組むべきものと考えます。</p> <p>2点目の地域の空家の状況とマンション建設が市の空家対策に及ぼす影響についての御質問にお答えいたします。中心市街地内には現在 169 件の空家がありますが、マンション建設によって本市の空家対策に大きな影響はないと認識しております。駅前マンションへの入居で空家となる物件があれば、店舗等への活用を促すなど、にぎわいにつながる働きかけは必要と考えております。</p> <p>3点目の公益経済団体である八日市商工会議所の地域で期待される活動の目標についての御質問ですが、八日市商工会議所は地区内における商工業の総合的な改善発達を図ることを目的に活動されています。この度の駅前への事務所移転には、中心市街地の活性化の一翼を担う強い決意のもとに取り組まれており、にぎわいの創出に大きく貢献されるものと考えています。また、その成果指標については、中心市街地活性化基本計画において定めており、これを達成するための様々な事業を市、八日市商工会議所、関係団体等が連携して取り組んでおります。</p>

## [ 2 ] 中心市街地活性化協議会に関する事項

### ( 1 ) 東近江市中心市街地活性化協議会の概要

中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第15条第1項の規定により、平成28年7月25日に八日市商工会議所と一般社団法人八日市まちづくり公社が共同で、下記の東近江市中心市街地活性化協議会を設置した。

なお、一般社団法人八日市まちづくり公社は、平成28年4月20日に中心市街地整備推進機構の認定を受けている。

東近江市中心市街地活性化協議会は、東近江市が策定する中心市街地活性化基本計画について検討を行い、意見書を提出するとともに、計画実施に必要な事項やその他中心市街地の活性化に必要な事項について協議及び情報交換を行っている。

### ( 2 ) 構成員及び開催状況

#### ①東近江市中心市街地活性化協議会の構成員

	区分		所属	備考	
1	経済力の向上を推進する者（法第15条第1項第2号イ関係）	設置者	八日市商工会議所 会頭	会長	
2	都市機能の増進を推進する者（法第15条第1項第1号イ関係）	設置者	(一社) 八日市まちづくり公社 代表理事	副会長	
3			(一社) 八日市まちづくり公社 副代表理事		
4	市町村が作成する基本計画に記載された事業を実施しようとする事業者及び基本計画及びその実施に関し密接な関係を有する者（法第15条第4項第2号）	経済団体	八日市商工会議所 顧問		
5			八日市商工会議所 副会頭		
6			八日市商工会議所 副会頭		
7			八日市商工会議所 専務理事		
8			八日市商工会議所 女性会 会長		
9			東近江市商工会 女性部 部長		
10		商業関係団体	八日市商店会連盟 会長		
11			八日市ショッピングセンター協同組合 理事長		
12		商業事業者	(合) 西友 八日市店 店長		
13			(株) たねや 経営本部 本部長		
14			(株) 平和堂アル・プラザ八日市 支配人		
15		交通事業者	(株) 近江鉄道 経営企画部長		
16		地域経済代表	湖東信用金庫 地域振興部 次長	監事	
17			(株) 滋賀銀行 八日市東支店 支店長	監事	
18		地域活動団体	八日市地区まちづくり協議会 副代表		
19			中野地区まちづくり協議会 幹事		
20		規約上、特に必要があると認める者（法第15条第8項関係）		(一社) 東近江市観光協会 会長	
21		市（法第15条第4項第3号）		東近江市 企画部長	
22				東近江市 商工観光部長	
23			東近江市 都市整備部長		

アドバイザー

24	規約上、特に必要があると認める者（法第15		立命館大学 総合科学技術研究機構 客員教授	
----	-----------------------	--	-----------------------	--

## ②東近江市中心市街地活性化協議会の開催状況

前計画の策定以後の東近江市中心市街地活性化協議会の開催状況は、以下のとおりである。

開催日	議 事
平成 29 年 6 月 22 日(木)	1 平成 28 年度事業報告について 2 平成 29 年度事業計画（案）について 報告事業 認定中心市街地活性化基本計画について
平成 29 年 10 月 5 日(木)	1 第 1 回東近江市中心市街地活性化協議会議事録について 2 事業及び目標進捗状況について 3 東近江市中心市街地活性化基本計画の内容変更等について 4 先進地視察会の検討について
平成 30 年 1 月 15 日(月)	1 第 2 回東近江市中心市街地活性化協議会議事録について 2 事業及び目標進捗状況について 3 東近江市中心市街地活性化基本計画の変更等について 4 先進地視察会及びまちづくり講演会について
平成 30 年 10 月 30 日(火)	1 事業活動報告及び事業活動計画について 2 目標及び事業進捗状況について 3 東近江市中心市街地活性化基本計画の変更等について
平成 31 年 1 月 17 日(木)	1 事業及び目標進捗状況について 2 東近江市中心市街地活性化基本計画の内容変更等について 3 中心市街地の活性化に向けた課題抽出について
令和元年 11 月 28 日(木)	1 事業活動報告及び事業活動計画について 2 目標及び事業進捗状況及び中心市街地の現状について 3 東近江市中心市街地活性化基本計画の変更等について
令和 2 年 9 月 28 日(月)	1 役員を選任について 2 令和元年度活動報告について 3 東近江市中心市街地活性化基本計画の進捗状況について 4 第 2 期計画の策定について 5 令和 2 年度活動計画（案）について 6 東近江市中心市街地活性化基本計画の内容変更等について
令和 2 年 11 月 18 日(水)	1 街歩きを行うに当たっての視点について 2 ED314 保存活用プロジェクト及び地域調査プロジェクト チームについて 3 街歩き（現地踏査） 4 ワークショップ
令和 3 年 2 月 26 日(金)	1 第 1 期東近江市中心市街地活性化基本計画の振り返りと現状分析 2 中心市街地活性化に関するアンケート調査の結果について 3 街歩きやワークショップの振り返り

開催日	議 事
	4 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画策定に向けた意見交換 5 第1期東近江市中心市街地活性化基本計画の変更について
令和3年5月31日（月）	1 令和2年度活動報告について 2 東近江市中心市街地活性化基本計画の進捗状況について 3 令和3年度活動計画（案）について 4 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画の基本理念、基本方針、目標、区域（案）について 5 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画の事業（案）等について
令和3年8月25日（水）	1 令和3年度第1回東近江市中心市街地活性化協議会について 2 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画の策定に向けた動きについて 3 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画（素案）について
令和3年10月26日（火）	1 令和3年度第2回東近江市中心市街地活性化協議会について 2 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画（案）について 3 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書（案）について
令和4年8月1日（月）	1 役員の選任について 2 第1期東近江市中心市街地活性化基本計画について 3 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画について 4 令和3年度活動報告について 5 令和4年度活動計画（案）について 6 会員制卸売小売店（コストコ）の出店について
令和5年2月14日（火）	1 令和4年度第1回東近江市中心市街地活性化協議会について 2 令和4年度通行量調査について 3 令和4年度活動事例報告 4 街歩き（現地踏査）
令和5年10月6日（金）	1 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画について 2 定期フォローアップについて 3 東近江市中心市街地活性化基本計画の内容変更等について 4 令和4年度活動報告について 5 令和5年度活動計画（案）について 6 研修（セミナー）
令和6年2月22日（木）	1 令和5年度通行量調査結果について 2 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画の変更について 3 現地踏査
令和6年7月9日（火）	1 役員の選任について 2 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画について 3 定期フォローアップについて

開催日	議 事
	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画の内容変更について</li> <li>5 令和5年度活動報告について</li> <li>6 令和6年度活動計画（案）について</li> <li>7 研修（セミナー）</li> </ul>
令和7年2月25日	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 通行量調査結果</li> <li>2 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画の内容変更等について</li> <li>3 近江鉄道八日市駅東西連絡通路基本構想について</li> <li>4 近江鉄道上下分離方式の状況について</li> <li>5 一日まるごと八日市について</li> </ul>
令和7年11月19日	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画について</li> <li>2 第2期東近江市中心市街地活性化基本計画の内容変更等について</li> <li>3 第3期東近江市中心市街地活性化基本計画の策定について</li> <li>4 令和6年度活動報告について</li> <li>5 令和7年度活動計画（案）について</li> <li>6 地域密着型金融への取組について</li> </ul>

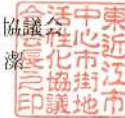
(3) 東近江市中心市街地活性化協議会による意見書（令和3年11月22日）

令和3年11月30日、東近江市中心市街地活性化協議会が市長に提出した意見は以下のとおりである。

令和3年11月22日

東近江市長 小 椋 正 清 様

東近江市中心市街地活性化協議会  
会長 高 村 潔



第2期東近江市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書

東近江市中心市街地活性化基本計画について、第1期計画の取り組みの成果としては、新規出店事業者の大幅な増加等により一定の活性化が図られました。一方で、居住人口の増加や若者・子育て世代の定住の促進、公共交通等の改善、昼間時間帯のにぎわいの創出等、いくつかの課題がみられました。

これらの課題を踏まえ、市と協議会の間で議論を重ねた結果、作成された第2期東近江市中心市街地活性化基本計画（案）については、「暮らしたい 訪れたい 商いしたいまちの創造」という基本理念を実現するための3つの方針と目標、目標数値、活性化事業が具体的に示された計画であり、おおむね妥当であると判断いたします。

なお、第2期計画が、より実効性の高い成果となりますよう、協議過程において提案のあった次の意見を申し添えます。

- 1 活性化の効果をより高めるため、中心市街地活性化基本計画区域と周辺及び隣接地が連携できるようなまちづくりを推進されたい。
- 2 来街者の利便性向上のため、中心市街地における駐車場の確保について、具体的な検討と事業を実施されたい。
- 3 ポストコロナ社会における中心市街地を見据えて、にぎわいの再生とさらなる創出策について各事業の実施主体に対して積極的に支援されたい。
- 4 計画の進捗状況、成果について逐次報告するとともに、事業内容の見直し、新規事業の追加について計画変更を行うなど、柔軟に対応されたい。

以上

#### (4) 東近江市中心市街地活性化協議会の規約

##### 東近江市中心市街地活性化協議会規約

###### (設置)

第1条 八日市商工会議所と一般社団法人八日市まちづくり公社は、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）（以下「法」という。）第15条第1項の規定に基づき、共同で中心市街地活性化協議会を設置する。

###### (名称)

第2条 前条に規定する中心市街地活性化協議会は、「東近江市中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という。）」と称する。

###### (目的)

第3条 協議会は、法第9条第1項の規定により東近江市が作成する中心市街地活性化基本計画（以下「基本計画」という。）、法第9条第10項に規定する認定基本計画（以下「認定基本計画」という。）及びその実施に必要な事項、法第42条第1項に規定する特定民間中心市街地活性化事業計画の実施に必要な事項、その他中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項について協議することを目的とする。

###### (活動)

第4条 協議会は、前条の目的を達成するため、次の活動を行う。

- (1) 東近江市が作成する基本計画、認定基本計画及びその実施に関し必要な事項についての意見提出
- (2) 東近江市中心市街地の活性化に関する事業の総合調整
- (3) 東近江市中心市街地の活性化に関する関係者相互の意見及び情報交換
- (4) 東近江市中心市街地の活性化に寄与する調査研究の実施
- (5) 中心市街地活性化のための勉強会、研修及び情報交換
- (6) 中心市街地及び協議会活動に関する情報発信
- (7) 前各号に掲げるものの他、中心市街地の活性化に関する施策の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項

###### (構成員)

第5条 協議会は、次に掲げる者をもって委員を構成する。委員は、会長が委嘱する。

- (1) 八日市商工会議所
- (2) 一般社団法人八日市まちづくり公社
- (3) 東近江市
- (4) 法第15条第4項第1号、第2号及び第8項に規定する者
- (5) 前項に掲げる者のほか、協議会において特に必要があると認める者

###### (役員)

第6条 協議会は、次の役員を置く。

- (1) 会長 1名
- (2) 副会長 1名
- (3) 監事 2名

2 会長は、委員の中から互選により選任する。

3 副会長及び監事は、委員の中から会長が指名し、協議会の同意を得て選任する。

4 役員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

(職務)

第7条 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

3 監事は、協議会の事業並びに運営等を監査し、その監査結果を総会に報告する。

(会議)

第8条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、毎年1回以上開催し、活動報告及び収支決算、活動計画及び収支予算、規約の改正、役員の選出その他協議会が必要と認める事項を審議する。

2 会議は、委員をもって構成する。

3 会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

4 会議は、委員の半数以上が出席しなければこれを開くことができない。

5 会議の議事は、出席者の過半数をもってこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

6 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(プロジェクト会議の設置)

第9条 協議会に、その目的の実現のためにプロジェクト会議を置くことができる。

2 プロジェクト会議の組織、運営その他必要な事項は、会長が別に定める。

(協議結果の尊重)

第10条 協議会の構成員は、協議会における議決事項並びに協議結果について尊重しなければならない。

(アドバイザーの設置)

第11条 協議会は、第3条に掲げる目的達成のため、又は協議会の活動を円滑に進めるため、まちづくりについて専門的知見を有するアドバイザーを置くことができる。

2 アドバイザーの設置及び選任は会長が行う。

(オブザーバーの設置)

第12条 協議会は、必要に応じて意見を求めるために、オブザーバーを置くことができる。

(会計)

第13条 協議会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

2 協議会の収入は、補助金、助成金、その他収入とする。

3 協議会の支出は、協議会の運営に必要な経費とする。

(事務局)

第14条 協議会の事務を処理するため、協議会に事務局（以下「事務局」という。）を置く。

2 事務局の運営に必要な事項は、八日市商工会議所及び一般社団法人八日市まちづくり公社が協力して処理する。

(解散)

第15条 協議会を解散する場合は、協議会において構成員の4分の3以上の同意による議決を得なければならない。

(構成員名簿及び規約の公表)

第16条 協議会の構成員名簿及び規約は、法第15条第3項の規定に基づき、協議会のホームページ等において公表する。

(活動内容の公表)

第17条 協議会の活動内容については、広く東近江市民の意見を反映させるため、協議会のホームページにおいて公表するほか、東近江市、八日市商工会議所、及び一般社団法人八日市まちづくり公社のホームページへの掲載において行う。

(その他)

第18条 この規約に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は会長が別に定める。

#### 附 則

- 1 この規約は、平成28年7月25日から施行する。
- 2 第5条の規定にかかわらず、最初の委員の委嘱に関する事務は、協議会の設立準備に係る者が行うものとする。
- 3 第6条第4項の規定にかかわらず、最初の役員の任期は、就任した日から平成30年3月31日までとする。
- 4 第8条第3項の規定にかかわらず、初めて開催される会議の招集は、協議会の設立準備に係る者が行うものとする。
- 5 第13条第1項の規定にかかわらず、協議会の設立の日（以下「設立日」という。）の属する会計年度は、設立日から設立日の属する年度の3月31日までとする

### [ 3 ] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等

#### ( 1 ) 客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

##### ①過去の取組に対する評価

「1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」の[ 4 ]これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証に、事業の進捗状況、目標の達成状況及び定性的な評価等について記載している。

##### ②地域の現状等に関する統計的データによる客観的現状分析

「1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」の[ 2 ]東近江市の現状に関する統計的なデータの把握・分析に、人口、商業、観光、交通等に関する統計的データの把握・分析について記載している。

##### ③アンケート調査等から得られた地域住民のニーズに基づく客観的現状分析

「1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」の[ 3 ]地域住民のニーズ等の把握・分析に、中心市街地の活性化に対する市民ニーズや第一期計画の評価を把握するために、令和2年12月から令和3年1月にかけて行った「中心市街地活性化に向けた市民アンケート調査」の結果・分析について記載している。

#### ( 2 ) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整

##### ①パブリックコメントの実施

地域住民の中心市街地に対する意識を把握するため、「第2期東近江市中心市街地活性化基本計画(案)」に対する市民意見の募集(パブリックコメント)を実施した。

【募集期間】令和3年11月18日から令和3年12月17日まで

【周知方法】市ホームページへの掲載

【提出者数】0名

【提出件数】0件

##### ②民間事業者との意見交換の実施

本計画における活性化に向けての取組や現状等について把握するため、民間事業者と意見交換を実施した。

日時	対象者	内容
令和3年2月17日(水)	株平和堂アル・プラザ八日市	リニューアルオープンについて
令和3年7月2日(金)	本町商店街振興組合	イベント会場、ロケ地としての商店街の活用について
令和3年7月7日(水)	八日市駅前近代化協同組合	駅前駐車場や東西連絡通路について
令和3年7月13日(火)	八日市大通り商店街振興組合	太子ホール、古民家、空家等の活用について
令和3年9月3日(金)	合同会社西友八日市店	今後の事業展開について

### ③大学との連携

市内に立地するびわこ学院大学の教授が中心市街地活性化協議会のアドバイザーとして就任されるとともにびわこ学院大学の学生によるまち歩きやワークショップへの参加（東近江市中心市街地活性化協議会で実施）、学生と（一社）八日市まちづくり公社との意見交換会等が実施された。このような連携により若い世代の意見も取り入れた中心市街地の活性化を目指していく。

## 10 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [1] 都市機能の集積の促進の考え方

#### (1) 中心市街地への都市機能の集積のための方針

##### ①第2次東近江市総合計画（平成29年3月）

ひと、まち、暮らし及び行政経営の4つの視点から、将来都市像「うるおいとにぎわいのまち 東近江市 ～ 鈴鹿から琵琶湖の恵みを生かし 人が輝くまちづくり～」の実現を目指した様々な取組を進めている。

中心市街地については、「まち ～市民の暮らしを支え活力を生み出すまちづくり～」においては、「活力とにぎわいのあるまち」として活発な産業が展開し生き生きと働くことができるまちをつくるため「商店街等の活性化」を、また「行政経営」の視点からも「戦略的な地域の創生」として重要施策や大規模プロジェクトの推進の一つに「中心市街地のにぎわいの創出」を位置付けている。

##### ②東近江市都市計画マスタープラン（令和2年6月）

令和2年6月に策定した東近江市都市計画マスタープランにおいて、本計画の対象地区は、「市街地ゾーン」に位置付け、一定のまとまりある良好な市街地を保全・整備するとしている。また、「都市拠点」に位置付け、高次都市機能（広域・市全体レベルの中心行政機能、文化機能、中心商業機能）集約するとしている。

#### 将来都市構造 概念図



##### ③東近江市立地適正化計画（平成29年3月）

平成29年3月に策定した東近江市立地適正化計画において、本計画の対象地区は、「都市拠点」に位置付け、市全体の都市拠点として高次都市機能（行政機能、文化機能、中心商業機能）を集約するとしている。

具体的には、「駅に近接する、歩いて楽しい便利な都市拠点の形成」に向けて、①都市機能を集積し、東近江市全域の生活を支える便利な都市拠点の形成、②八日市駅周辺の商業活性化・観光振興による魅力的でにぎわいのある中心市街地を再生、③若者世代・子育て世代の転出抑制・転入促進と出生を促進するために子育て世代が安心して生活できる環境を整えるなどの方針を定めている。

## [2] 都市計画手法の活用

中心市街地における都市機能の集積や適切な立地誘導を図るため、優先的、計画的な都市基盤整備や本市の実情等に応じた土地利用誘導策を活用していくこととする。

東近江市では、中心市街地への都市機能の集積を目指し、郊外での大規模集客施設の立地による商業機能等の分散を抑制するため、準工業地域における特別用途地区指定を活用した大規模集客施設の立地制限に取り組む方針を検討し、特別用途地区指定及び建築条例の作成を行った。平成29年1月1日に特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を告示し、「東近江市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例」を施行している。

### 【制限内容】

特別用途地区	建築してはならない建築物
大規模集客施設	1 劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供するもので、寄席部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの 2 ナイトクラブ、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分（売場等のほか、通路、バックヤードを含み、駐車場を除く）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの

### 【対象地区】

本市の都市計画区域のうち、準工業地域の全域。

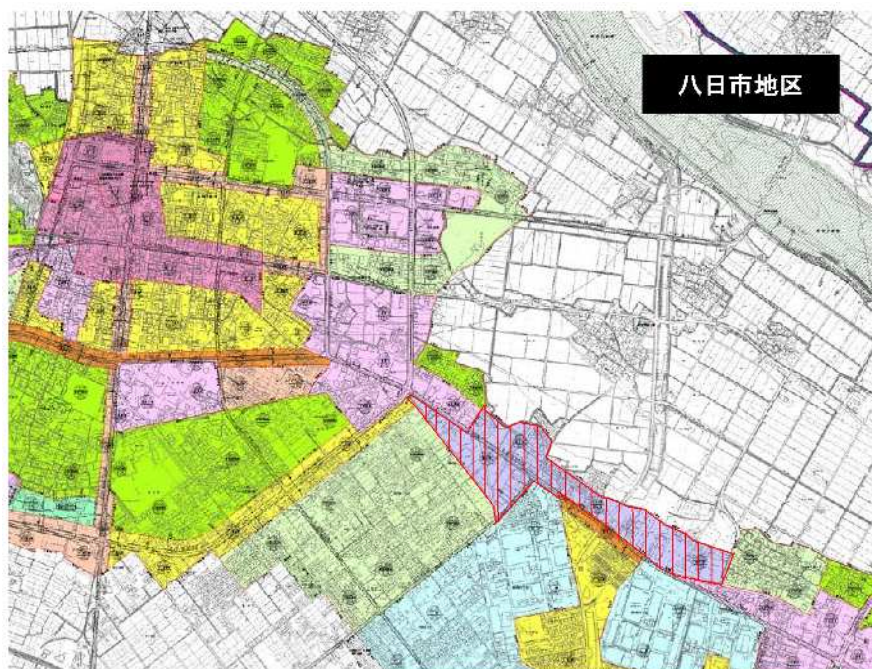


図 都市計画用途地域図（八日市地区）

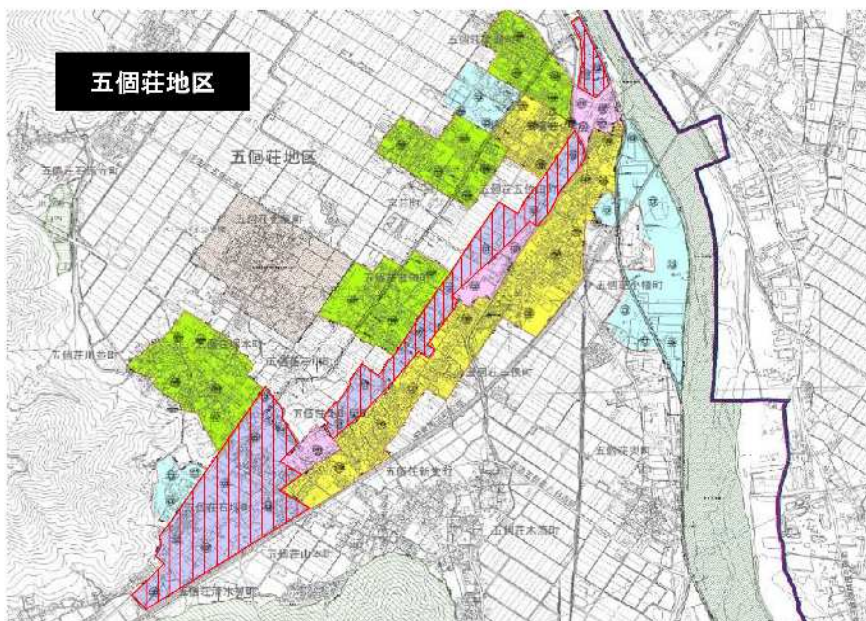


図 都市計画用途地域図（五個荘地区）

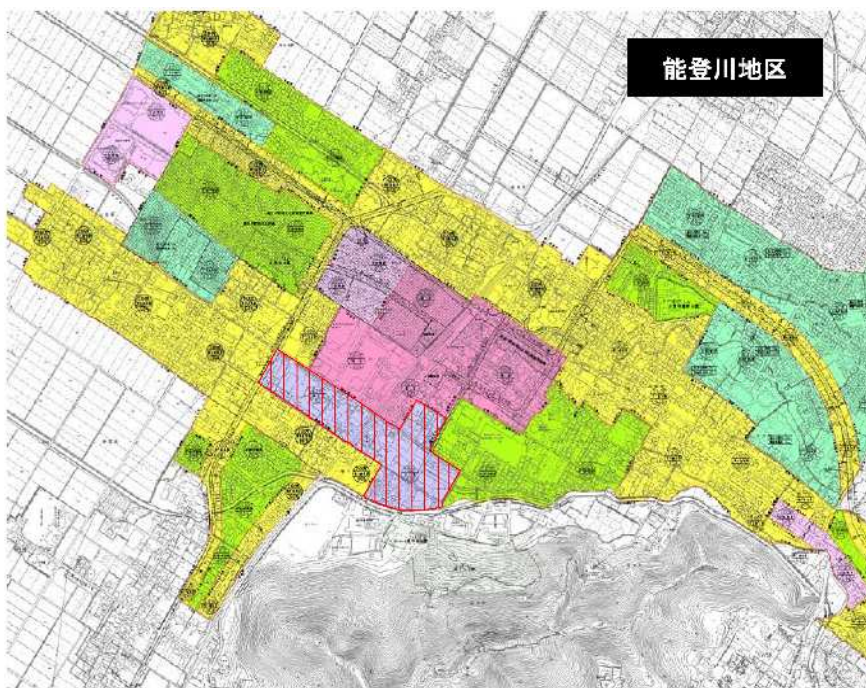


図 都市計画用途地域図（能登川地区）

**【中心市街地近隣における新たな大規模集客施設の立地】**

中心市街地郊外の本市中小路町地先において、大規模集客施設であるコストコ東近江倉庫店（以下「コストコ」という。）が令和6年夏頃の開業を予定している。

前述のとおり、本市では準工業地域における特別用途地区指定を活用した大規模集客施設の立地制限を行っているが、当該大規模集客施設は特別用途地区指定の「近隣商業地域」に当たるため、規制の対象とはなっていない。

このコストコ開業が中心市街地の商業機能や中心市街地活性化の取組に影響する可能性があったため、令和4年8月に開催した東近江市中心市街地活性化協議会で意見を求めた。

この協議会で、コストコ開業に係る以下の想定や状況を共有した。

・コストコが会員制であることや取り扱う商品が業務用サイズであること、利用者の年間平均来店回数は10回程度でありレジャー感覚で利用されている方が多いことなどから、日常の買物などの地元スーパー等の利用客とはすみ分けされること。

・コストコが出店している全国の事例調査においても周辺地域への悪影響は確認されていないこと。

・コストコの商圈の広さによる集客は、地元経済への好影響や市の知名度アップなど様々な相乗効果が期待できること。

これらのことから、コストコの開業が中心市街地の商業機能や中心市街地活性化の取組に悪影響を及ぼすことはないことを確認した上で、委員からは「コストコの客をいかに中心市街地に呼び込むかを考える必要がある。」などの意見があり、コストコの客を呼び込む具体的な方策についての発言もあった。コストコ開業については、肯定的に捉える形で会議を終えた。

(参考) 大規模集客施設(コストコ)の立地に関する情報

用途地域：近隣商業地域

用地面積：約6.2ha

### [ 3 ] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

#### ( 1 ) 市内の大規模商業施設の立地状況

市内にある大規模商業施設は、下表のとおりである。中心市街地内にある施設は太字で示す。

名称	店舗面積 (㎡)	駐車場 (台)
<b>ショッピングプラザアピア (平和堂アル・プラザ八日市)</b>	<b>18,863</b>	<b>802</b>
<b>SEIYU 八日市店、ショッピングセンターテニー</b>	<b>9,602</b>	<b>416</b>
<b>マックスバリュ東近江 SC (マックスバリュ東近江店、ヤマダ電機東近江店)</b>	<b>7,143</b>	<b>396</b>
MEGA ドン・キホーテ UNY 東近江店	7,077	466
平和堂フレンドマート能登川店	5,515	204
DCM カーマ能登川店	5,185	284
コメリホームセンター八日市店	4,959	133
ケーズデンキ八日市店	3,866	134
平和堂フレンドマート五個荘店	3,473	172
スーパーマーケットバロー八日市店、ハイパーブックス八日市店	3,225	176
エディオン東近江店	3,130	125
マックスバリュ八日市店	2,680	120
平和堂フレンドマート湖東店	1,954	111
ジョーシン東近江店	1,900	100
平和堂フレンドマート蒲生店	1,662	138
アヤハディオ湖東店	1,535	200
マルゼン能登川店	1,493	150
ドラッグコスモス中野店	1,415	59
クスリのアオキ東近江幸町店	1,177	46

表 市内の大規模商業施設 (1,000㎡以上) 一覧 (出典：全国大型小売店総覧 2020年版)

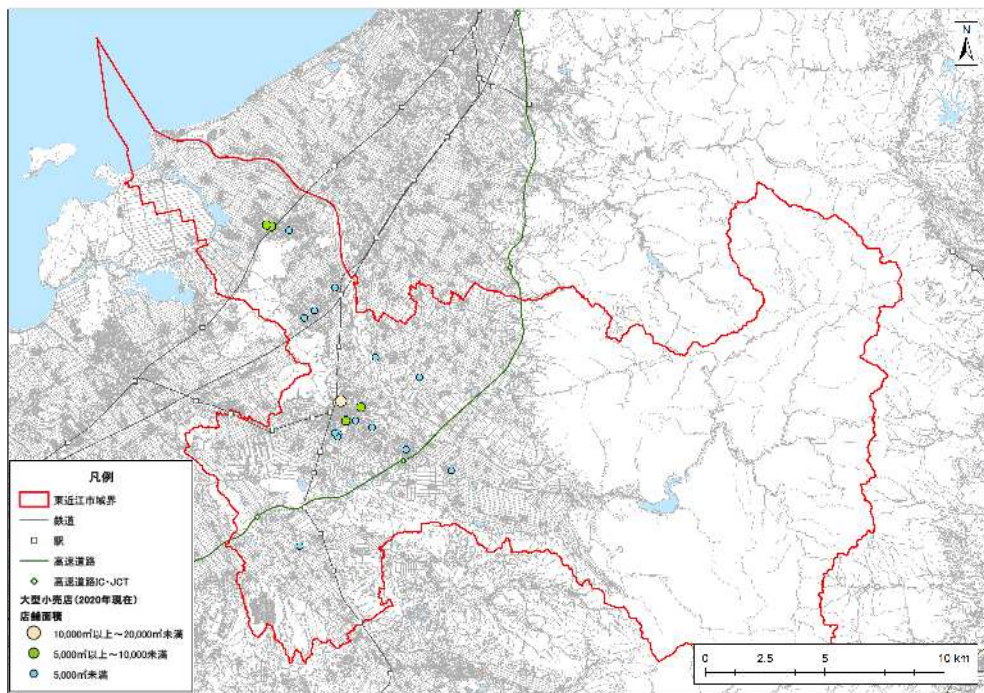


図 市内の大規模商業施設分布図 (出典：東近江市作成)

## (2) 東近江市周辺の大規模商業施設の立地状況

東近江市の周辺の大規模商業施設は、下表のとおりである。

	施設名	店舗面積 (㎡)	駐車台数 (台)
彦根市	ビバシティ彦根	33,066	2,266
	カインズ彦根店	26,628	1,696
近江八幡市	イオン近江八幡ショッピングセンター2番街 (イオン専門店街・アクア21)	29,485	2,994
	イオン近江八幡ショッピングセンター1番街 (イオン近江八幡店)	20,023	1,272
草津市	エイスクエア (平和堂アル・プラザ草津)	55,089	2,953
	イオンモール草津 (イオン草津店)	39,001	4,330
	近鉄百貨店草津店	21,700	604
守山市	ピエリ守山	36,770	3,000
	モリーブ (平和堂アル・プラザ守山)	24,122	1,286
栗東市	平和堂アル・プラザ栗東	21,475	691
甲賀市	アル・プラザ水口1 (平和堂アル・プラザ水口)	22,113	1,139
湖南市	イオンタウン湖南 (ザ・ビッグエクストラ湖南店)	20,121	1,070
竜王町	三井アウトレットパーク滋賀竜王	33,755	2,300

表 東近江市周辺の大規模商業施設(20,000㎡以上)一覧 (出典：全国大型小売店総覧2020年版)

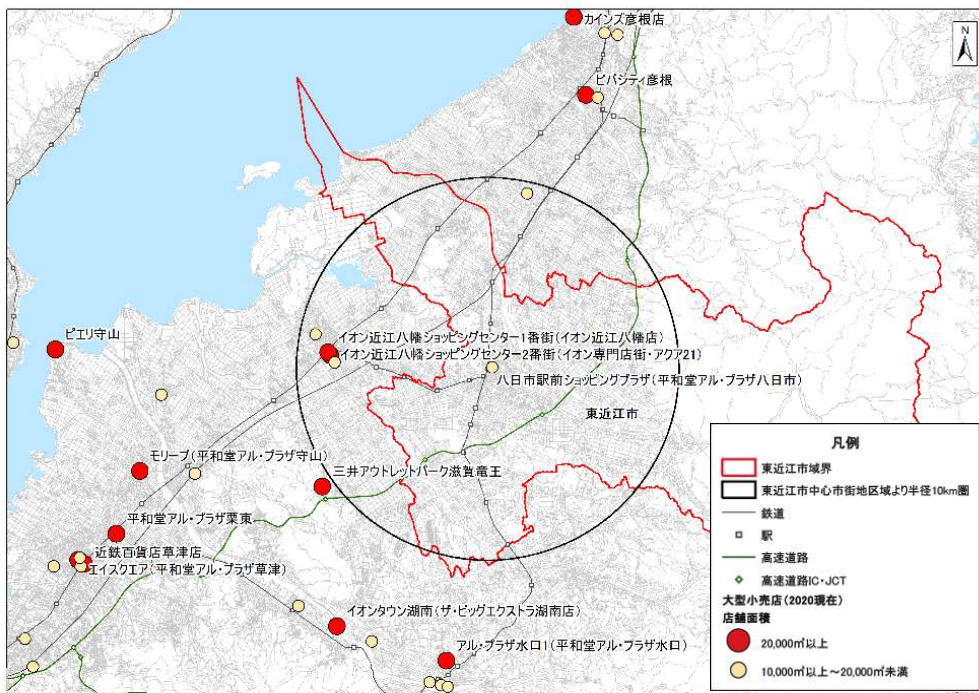


図 東近江市周辺の大規模商業施設の分布 (出典：全国大型小売店総覧2020年版)

### (3) 中心市街地の公共公益施設等の立地状況

中心市街地にある主な公共公益施設等は、下表のとおりである。

分類	名称	分類	名称
行政機関等	東近江市役所	交流施設等	八日市文化芸術会館
	滋賀県東近江合同庁舎		太子ホール
	滋賀労働局東近江労働基準監督署		八日市コミュニティセンター
	大津地方裁判所東近江簡易裁判所		世界風博物館東近江大風会館
	東近江警察署		東近江江州音頭会館
	大津地方法務局東近江出張所		八日市まちかど情報館
	大津地方検察庁東近江区検察庁		浜野会館
	東近江公共職業安定所		東本町会館
	東近江健康福祉事務所		中野自治会館
	八日市商工会議所		若松会館
	保健子育て複合施設ハピネス		栄町会館
	発達支援センター		金屋会館
	湖東平野農業水利事業所		皇美麻会館
	滋賀県東近江保健所		清水会館
	教育機関等		中野むくのき幼児園
八日市幼稚園		延命公園	
八日市めぐみ保育園		大水児童公園	
むつみ保育園		川合寺児童公園	
ほんわかホーム		若松児童公園	
八日市ひよっこ保育園		皇美麻児童公園	
司学館高等学校		駅前土地区画1号公園	
	駅前土地区画2号公園		
	近江鉄道八日市駅		
	近江鉄道新八日市駅		

表 中心市街地内の主な公共公益施設（令和3年3月31日現在）（出典：東近江市作成）

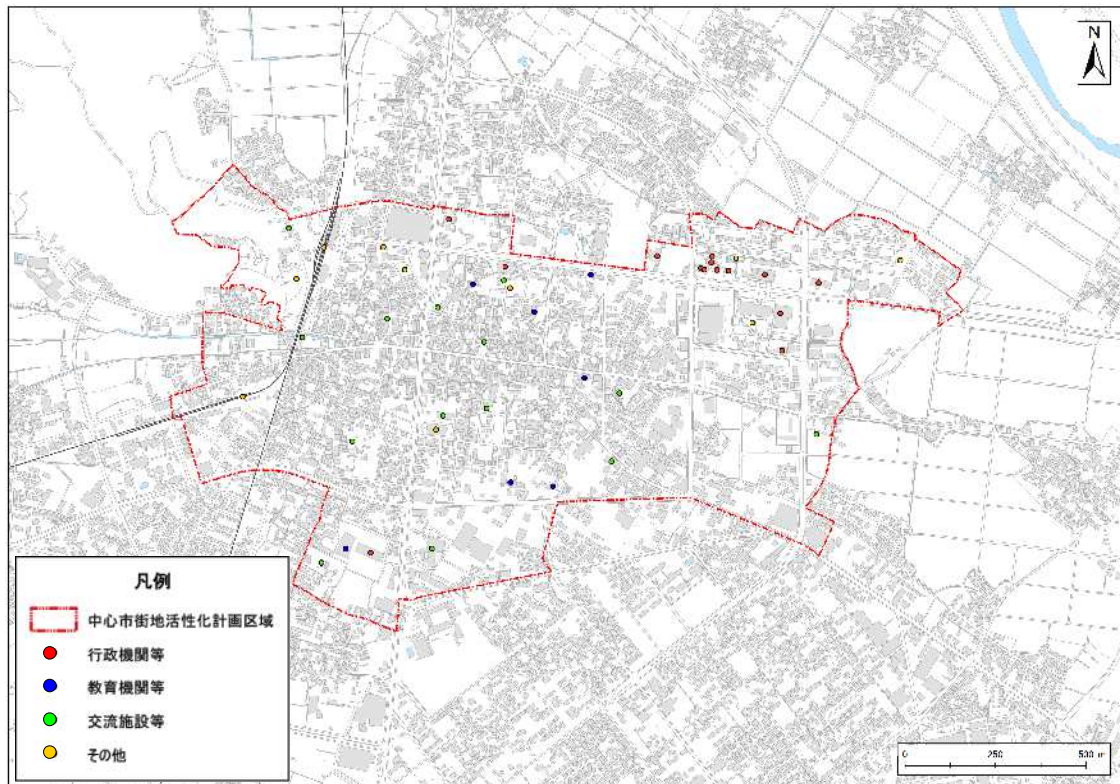


図 中心市街地内の主な公共公益施設（出典：東近江市作成）

#### (4) 東近江市の公共施設等の立地状況

市内にある主な公共公益施設等は、下表のとおりである。

区分	市全域	中心市街地内
行政系施設	40	3
保健・福祉施設	7	2
子育て支援施設	38	3
学校教育系施設	34	—
社会教育系施設	19	1
市民文化系施設	20	2
スポーツ・レクリエーション系施設	32	1
医療施設	9	—
公営住宅	20	—
その他	57	9

表 東近江市の公共施設（令和3年3月31日現在）（出典：東近江市公共施設個別施設計画より）

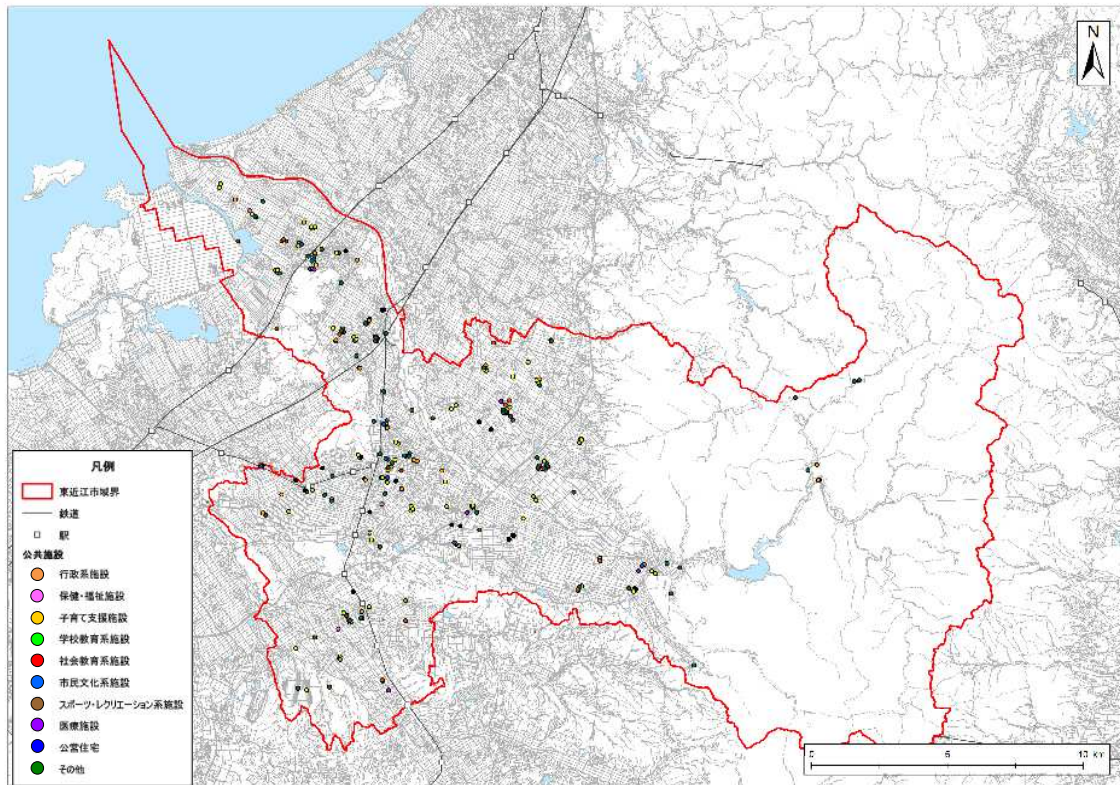


図 東近江市の公共施設分布図（出典：東近江市作成）

## [ 4 ] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積のために、以下の事業を実施する。

### ( 1 ) 市街地の整備改善のための事業

- ・ 八日市駅前市有地活用事業（駅前広場整備）
- ・ ウォークアブル推進事業
- ・ 延命新地地区街なみ環境整備事業
- ・ 八日市駅前市有地活用事業（拠点施設整備）
- ・ 東西連絡通路整備事業
- ・ 都市計画道路整備事業
- ・ 市道稲荷線交差点改良事業
- ・ まちなか公園活用事業
- ・ 延命公園整備事業
- ・ 都市公園整備事業
- ・ 時間貸駐車場運営事業
- ・ 駐車場整備促進事業
- ・ スマートパーキング導入事業

### ( 2 ) 都市福利施設の整備のための事業

- ・ 市民活動支援事業
- ・ 芸術文化推進基盤整備検討事業
- ・ 赤ちゃんの駅事業
- ・ 居場所づくり事業
- ・ まちなかキャンパス整備事業
- ・ 市民公開講座(びわこリハビリテーション専門職大学) 開催事業
- ・ コミュニティビジネススタートアップ支援事業

### ( 3 ) 街なか居住の推進のための事業

- ・ 特定空家等除却支援事業
- ・ 空家等活用モデル事業
- ・ 空家等解体費補助事業
- ・ 空家等改修費補助事業
- ・ 大学生まちなか居住促進事業
- ・ 清水川湧遊プロジェクト事業
- ・ (再掲) 八日市駅前市有地活用事業（拠点施設整備）
- ・ 住まいる事業（住宅取得）
- ・ 住まいる事業(住宅リフォーム事業)
- ・ 八日市コミュニティセンター管理運営事業
- ・ 安心・安全なまちづくりに向けた市民活動事業
- ・ 移住推進団体奨励事業
- ・ 移住推進ツアー
- ・ 婚活支援事業補助金
- ・ オーダーメイド移住ツアー
- ・ 市街地ムクドリ対策事業

### ( 4 ) 経済活力の向上のための事業

- ・ 地場農産品販売促進事業
- ・ 聖徳まつり事業
- ・ 東近江秋まつり事業（二五八祭・農林水産まつり等）《商業活性化事業》
- ・ 文化交流施設風物時代館管理運営事業
- ・ まちかど情報館運営事業
- ・ 中心市街地活性化事業
- ・ ちょこっとバス買物お帰りきっぷ事業（公共交通利用促進事業）
- ・ 東近江市成人式事業
- ・ 東近江市民大学事業
- ・ 東近江市芸術文化祭事業
- ・ 東近江市人権ふれあい市民のつどい事業
- ・ 八日市町古民家活用事業
- ・ 中心市街地商業等空店舗再生支援事業
- ・ (再掲) 八日市駅前市有地活用事業（駅前広場整備）
- ・ 市のまち元気チャレンジ事業（商業活性化事業）
- ・ (再掲) 八日市駅前市有地活用事業（拠点施設整備）
- ・ 観光交流施設整備運営事業
- ・ 大規模商業施設再整備事業
- ・ 空店舗改修支援事業
- ・ 中心市街地テナントミックス事業
- ・ ウェルカムショップ支援事業
- ・ 創業支援事業
- ・ East Rainbow☆事業
- ・ 地域おこし協力隊事業
- ・ 東近江トレイル推進事業
- ・ ひがしおうみバル事業
- ・ 本町商店街アーケード空間有効活用事業
- ・ びわこジャズ東近江事業
- ・ みつくり山ハイキング事業
- ・ 中心市街地情報発信事業
- ・ SATSUKI-RO 活用事業
- ・ 東近江市地域商品券事業
- ・ 東近江市新春マラソン大会

### ( 5 ) ( 1 ) ~ ( 4 ) までに掲げる事業及び設置と一体的に推進する事業

- ・ 中心市街地巡回バス運営検討事業
- ・ (再掲) ちょこっとバス買物お帰りきっぷ事業 (公共交通利用促進事業)
- ・ (再掲) ウォークアブル推進事業
- ・ 八日市駅利用大学生支援事業
- ・ 新八日市駅周辺整備検討事業
- ・ 近江鉄道 IC 化検討事業
- ・ えきなかラジオプロジェクト事業
- ・ ガチャコンまつり in 東近江市

## 11 その他中心市街地の活性化のために必要な事項

### 〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

#### (1)「八日市駅前えいとてらす」の開催

「道路空間有効活用事業」として実施された八日市駅前えいとてらすは、グリーンロードの歩道上にテーブルや椅子等を設置し沿道店舗で購入したものを飲食できる取組である。八日市駅前近代化協同組合、ショッピングプラザアピアに所属する飲食店舗や周辺の店舗等が連携して道路空間を有効活用している。



写真 八日市駅前えいとてらす

令和2年度は10月1日から11月15日まで、令和3年度は5月21日から6月20日まで及び10月22日から11月14日までの金土日に開催した。

開催期間中は歩道に看板や街灯に吊り下げバナーを設置し、PRに努めている。令和3年度には歩道上にキッチンカーの出店を行い利用の促進を図った。

屋外空間の活用をコロナ禍での中心市街地のにぎわいづくりの一つの形として定着させていくことで中心市街地の活性化を図っている。

#### (2)「びわこジャズ東近江」の開催

「びわこジャズ東近江」は、平成21年から毎年4月の土日2日間に開催されており、近江鉄道八日市駅から東近江市役所一帯の約40箇所以上に音楽ステージを設け、約200組のミュージシャンが参加するイベントとして多くの来場者でにぎわっている。(令和2年度、令和3年度は新型コロナウイルス感染症拡大の影響で中止。)



写真 びわこジャズ東近江

開催運営費は地域の商店や企業からの協賛金を集めて賄っており、事前準備や当日の運営も全てボランティアで運営されている。

中心市街地内で開催されるイベントの中でも市内外から多くの集客があるイベントであり、中心市街地の活性化、東近江市のPRにつながっている。

#### (3)ほない会による取組

ほない会とは、八日市(妖怪地)の各商店街の若手経営者・後継者により発足し、地域活性化を目指して活動している団体である。

毎年夏に行われる「八日市聖徳まつり」では、「肝だめし」や子どもたちの「妖怪絵画展」を実施しており、妖怪を切り口としてまちづくりを行っている。

市内でのイベントだけでなく、妖怪オブジェを作成し、全国各地で開催される妖怪フェスティバルでの展示等も行っており、今後も本市の中心市街地である八日市を全国に発信していく一つの取組として継続していくことが期待される。



写真 ほない会によるイベントチラシ

#### (4) 「ひがしおうみバル☆」の開催

平成28年1月に八日市商工会議所青年部主催の第1回「ひがしおうみバル☆」が開催された。

第1回の参加店舗は28店舗だったが、第2回以降は約40店舗まで増加し、中心市街地を飲み歩き食べ歩きできるイベントとして定着している。

令和2年1月には、趣向を変えた「1000ペロビンゴ」と題した豪華賞品が当たるビンゴ抽選が実施され、新たな展開をみせている。

八日市駅前にはホテル開業の効果により飲食店の増加が多くみられる一方、周知不足の面があり、このイベントが飲食店を知ってもらう良い機会となっている。



写真 ひがしおうみバル☆チラシ

コロナ禍で厳しい状況の飲食店にとって、新規客の開拓や集客に寄与する取組となっている。

#### (5) 清水川湧遊会による取組

清水川湧遊会は、平成10年に立ち上げられた住民組織で、八日市清水町を水源とする清水川（しゅうずがわ）を昔のようにきれいな水を湛える川に再生し、次の世代に伝えるための活動を行っている。

TOTO株式会社の水環境基金により実施した事業をきっかけに「清水川湧遊プロジェクト」を始動させ、市のまちづくり建設資材支給事業補助金を受けて、地下水をポンプで汲み上げて清水川に送水する水路や深かった川床を盛り上げ、止水シートの上に流水が曲線に流れるように石積みの小川を造るなど、住民自らの力で2年をかけて延長85メートルの清流を蘇らせた。

これらの取組により清水川は子供たちが安全に遊べ、サクラ並木が清流の水面に映る市街地の親水公園として中心市街地内の重要な資源となっている。清水川湧遊プロジェクトは、八日市地区まちづくり協議会のプロジェクト事業として継続されており、今後の活動が期待されている。

## [2] 都市計画等との調和

### (1) 第2次東近江市総合計画（平成29年3月）との整合

ひと、まち、暮らしと、行政経営の4つの視点から、将来都市像「うるおいとにぎわいのまち 東近江市 ～ 鈴鹿から琵琶湖の恵みを生かし 人が輝くまちづくり～」の実現を目指した様々な取組を進めている。

中心市街地については、「まち ～市民の暮らしを支え活力を生み出すまちづくり～」においては、「活力とにぎわいのあるまち」として活発な産業が展開し生き生きと働くことができるまちをつくるため「商店街等の活性化」を、また「行政経営」の視点からも「戦略的な地域の創生」として重要施策や大規模プロジェクトの推進の一つに「中心市街地のにぎわいの創出」を位置付けている。

### (2) 東近江市都市計画マスタープラン（令和2年6月）との整合

令和2年6月に策定した東近江市都市計画マスタープランにおいて、本計画の対象地区は、「市街地ゾーン」に位置付け、一定のまとまりある良好な市街地を保全・整備するとしている。また、「都市拠点」に位置付け、高次都市機能（広域・市全体レベルの中心行政機能、文化機能、中心商業機能）集約するとしている。

## [3] その他の事項

特になし

## 12 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に適合するものであること	意義及び目標に関する事項	1 [6] 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）において記載
	認定の手続	本基本計画は、東近江市中心市街地活性化協議会との協議を経て策定
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	2 中心市街地の位置及び区域において記載
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	9 4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項において記載
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	10 中心市街地における都市機能集積の促進を図るための措置に関する事項において記載
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	11 その他中心市街地の活性化のために必要な事項において記載
第2号基準 基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	目標を達成するために必要な4から8までの事業等が記載されていること	4から8までにおいて記載
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	3 中心市街地の活性化の目標において記載
第3号基準 基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	4から8までにおいて掲げた各事業について実施主体を記載
	事業の実施スケジュールが明確であること	4から8までにおいて掲げた各事業について、令和8年度までに完了又は着手できる見込みである

PIONEER CITY

**東近江イズム。**  
**HIGASHIOMISM**